

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

**Memoria y Estados Financieros
al 30 de junio de 2025,
presentados en forma comparativa**

CONTENIDO

MEMORIA

ANEXO IV RG 797/19

NÓMINA DEL DIRECTORIO Y COMISION FISCALIZADORA

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

DATOS GENERALES DE LA SOCIEDAD

ESTADOS FINANCIEROS

- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultados Integrales
- Estado de Cambios en el Patrimonio
- Estado de Flujo de Efectivo

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

- Notas a los Estados Financieros

RESEÑA INFORMATIVA DEL DIRECTORIO AL 30 de junio de 2025

INFORME DE LA COMISION FISCALIZADORA

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NÓMINA DEL DIRECTORIO

Elegido por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 23 de octubre de 2024:

Presidente	Isaac Salvador Kiperszmid
Vicepresidente	Ariel Kiperszmid
Director Titular	Santiago Casares
Director Titular	Gustavo Alfredo Cánepa
Director Titular	Eduardo Ladislao Sánchez Sarmiento
Director Suplente	Virginia Laura Perez
Director Suplente	Facundo Erviti

La duración de los mandatos es por el término de tres ejercicios, o sea hasta la Asamblea que trate los estados financieros finalizados el 30 de junio de 2027.

NÓMINA DE LA COMISION FISCALIZADORA

Elegido por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 23 de octubre de 2024:

Síndico Titular	Manuel Francisco Javier Albano
Síndico Titular	Santiago José Enrique Albano
Síndico Titular	Jose Octavio Clariá
Síndico Suplente	Francisco José Agustin Albano
Síndico Suplente	Rubén Sergio Geiler
Síndico Suplente	Monica Inés Zezza

La duración de los mandatos es por el término de tres ejercicios, o sea hasta la Asamblea que trate los estados financieros finalizados el 30 de junio de 2027.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores
Presidente y Directores de
CONTINENTAL URBANA S.A.I.
C.U.I.T. 30-70913035-4
Domicilio legal: Cerrito 866 - 6° Piso
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **CONTINENTAL URBANA S.A.I.** (“la Sociedad”), que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2025 y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el ejercicio económico finalizado en esa fecha, así como la información complementaria contenida en sus Notas 1. a 28., que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos de la Sociedad presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de la Sociedad al 30 de junio de 2025, así como su resultado integral, los cambios en su patrimonio y los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio económico finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF.

2. Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (“NIA”) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (“IAASB”, por su sigla en inglés), las cuales fueron adoptadas en Argentina por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (“FACPCE”) a través de la Resolución Técnica N° 32 y sus respectivas Circulares de Adopción. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad de conformidad con las normas de independencia incluidas en el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad (“Código de Ética del IESBA”) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (“IESBA, por su sigla en inglés), las cuales fueron adoptadas en Argentina por la FACPCE a través de la Resolución Técnica N° 34 y sus respectivas Circulares de Adopción, y con las normas de independencia incluidas en el Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (“CPCECABA”). Adicionalmente, hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del CPCECABA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

3. Párrafo de énfasis

Llamamos la atención respecto de las eventuales consecuencias que pudieran surgir de las situaciones de incertidumbre relevadas en la Nota 19. a los estados financieros con relación al proyecto Hotel Ciudad de Neuquén. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

4. Cuestiones clave de auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del ejercicio actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Cuestión Clave de la Auditoría	Respuesta de auditoría
<p>1 Recuperabilidad de propiedades de inversión</p> <p>Al 30 de junio de 2025 la Sociedad informa \$29.014.587.216 en ítems de propiedades de inversión (“PI”) que representan el 88% del total de su activo a dicha fecha. De acuerdo con las NIIF, la Sociedad efectúa el análisis de deterioro del importe de dichos bienes cada vez que se identifica un indicio de que su importe en libros podría ser superior a su valor recuperable, el cual se determina como el mayor entre el valor razonable menos gastos de venta y el valor de uso de acuerdo a NIC 36.</p> <p>Las PI son aquellos bienes inmuebles mantenidos por la Sociedad para obtener beneficios económicos derivados de su arriendo u obtener apreciación de capital por el hecho de mantenerlos, y se presentan netos de su depreciación acumulada y deterioro acumulado de valor, excepto por los terrenos los cuales no están sujetos a depreciación.</p> <p>Asimismo, la Nota 26. describe el análisis de indicadores de deterioro desarrollado por la Dirección de la Sociedad, los juicios y estimaciones significativas utilizados en la determinación del valor recuperable de los importes de PI, junto con los resultados del correspondiente análisis de deterioro.</p> <p>Como se describe en la Nota 26. a los estados financieros, el proceso de valoración implica la determinación del valor recuperable, los que se basan en supuestos importantes de la gerencia acerca de los factores clave que podrían afectar el rendimiento futuro del negocio, y cuyos resultados reales podrían diferir de las estimaciones.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros, los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Obtuvimos entendimiento de los métodos, procesos y controles de la gerencia para efectuar la estimación del valor recuperable. • Evaluamos si los métodos utilizados para la estimación han sido aplicados consistentemente con respecto al ejercicio anterior. Adicionalmente, evaluamos si los mismos cumplen con los requerimientos de NIC 36. • Realizamos una revisión retrospectiva de la estimación del ejercicio anterior. • Evaluamos el riesgo inherente en la estimación, incluyendo el grado de incertidumbre en la estimación, y revisamos los juicios de la gerencia para identificar la posible existencia de sesgo en la estimación. • Evaluamos la razonabilidad del modelo, datos y supuestos en los que se basa la estimación del valor recuperable, y consideramos la consistencia de los supuestos con las utilizadas en otras estimaciones de los estados financieros y con nuestro entendimiento de la Sociedad y de su entorno. • Utilizamos el trabajo de experto del auditor con conocimiento especializado en finanzas corporativas y valuación para asistirnos en la evaluación del modelo y de ciertos supuestos utilizados por la Sociedad. • Realizamos recálculo de la comparación entre el valor de libros y el valor recuperable para determinar la exactitud del cálculo de deterioro.

4. Cuestiones clave de auditoría (Continuación)

Cuestión Clave de la Auditoría	Respuesta de auditoría
1 Recuperabilidad de propiedades de inversión	
Consideramos que es una cuestión clave y significativa auditoría debido al impacto de las actuales condiciones del entorno macroeconómico argentino, en cuanto a la complejidad de la estimación el valor recuperable y al juicio significativo requerido para el mismo.	<ul style="list-style-type: none">• Revisamos el cumplimiento de los requerimientos de revelación de NIC 36 y cotejamos dicha información con los papeles de trabajo de auditoría.• Obtuvimos manifestaciones escritas de la gerencia sobre la razonabilidad de las estimaciones.
Ver Notas 9. y 26. a los estados financieros	

5. Otra información

El Directorio de la Sociedad es responsable de la otra información. La otra información comprende la Memoria, (incluyendo el informe de Código de Gobierno Societario) y la Reseña Informativa.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia material entre la otra información y los estados financieros o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una incorrección material en la otra información por algún otro motivo.

Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe una incorrección material en esta otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada que informar a este respecto.

6. Responsabilidades del Directorio y del comité de auditoría de la Sociedad en relación con los estados financieros

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF y del control interno que el Directorio de la Sociedad considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Directorio de la Sociedad es responsable de la evaluación de la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si el Directorio de la Sociedad tiene intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

El Comité de Auditoría de la Sociedad es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Sociedad.

7. Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Directorio de la Sociedad.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por el Directorio de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con el Directorio de la Sociedad y con el Comité de Auditoría en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

7. Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros (Continuación)

También proporcionamos al Directorio de la Sociedad y al Comité de Auditoría una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con el mismo acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con el Directorio de la Sociedad y con el Comité de Auditoría, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del ejercicio actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque puede preverse razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

- a) Los estados financieros mencionados en el apartado 1. de este informe han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas pertinentes de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y de la Comisión Nacional de Valores. Dichos estados financieros se encuentran transcritos al Libro Inventario y Balances de la Sociedad a la fecha del presente informe.
- b) Las cifras de los estados financieros de la Sociedad surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las normas legales vigentes.
- c) En cumplimiento de las normas aplicables de la Comisión Nacional de Valores, informamos que, según nuestro criterio, los sistemas de registro contable de la Sociedad mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base a las cuales fueron oportunamente autorizadas.
- d) En cumplimiento de las normas aplicables de la Comisión Nacional de Valores, informamos las siguientes relaciones porcentuales correspondientes a los honorarios facturados directa o indirectamente por nuestra Sociedad profesional:
 - i) El cociente entre el total de servicios profesionales de auditoría prestados por nosotros para la emisión de informes sobre estados financieros y otros informes especiales o certificaciones sobre información contable o financiera facturados a la Sociedad, y el total facturado a la Sociedad por todo concepto, incluido dichos servicios de auditoría es 1;
 - ii) El cociente entre el total de dichos servicios profesionales de auditoría facturados a la Sociedad y el total de los mencionados servicios de auditoría facturados a la Sociedad y sus vinculadas es 1, y
 - iii) El cociente entre el total de dichos servicios profesionales de auditoría facturados a la Sociedad y el total facturado a la Sociedad y a sus vinculadas por todo concepto es 1.

- e) Al 30 de junio de 2025, las deudas devengadas en conceptos de aportes y contribuciones previsionales a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino, que surgen de los registros contables de la Sociedad, ascienden a \$48.615.565, el cual no es exigible a dicha fecha.

El socio del encargo de la auditoría que origina este informe de auditoría es quien suscribe este informe.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 3 de septiembre de 2025.

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I - F° 21



Pablo N. D'Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. -T° 340 - F° 100

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE JUNIO DE 2025

Por el ejercicio iniciado el 1° de julio de 2024 y finalizado el 30 de junio de 2025,
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

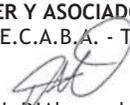
Denominación	CONTINENTAL URBANA S.A.I.	
Domicilio legal	Cerrito N° 866 - 6° piso Ciudad Autónoma de Buenos Aires	
Actividad principal	Inversora e inmobiliaria	
Inscripción en el Registro Público de Comercio	Del Estatuto	05/10/2005
	Última modificación	26/05/2021
Número de inscripción en la Inspección General de Justicia	1.753.653	
Fecha de vencimiento del Estatuto	01/03/2104	

Composición del Capital (Nota 16.)

Acciones				Suscripto e integrado \$	Inscripto \$
Cantidad	Tipo	V. N. \$	N° de votos que otorga		
6.300.000	Ordinarias nominativas no endosables	1	1	6.300.000	6.300.000


Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21


Pablo N. D' Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora


Manuel Francisco Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

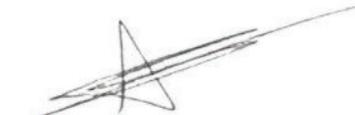
Al 30 de junio de 2025

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

	<u>30/06/2025</u>	<u>30/06/2024</u>
<u>ACTIVO</u>		
ACTIVO CORRIENTE		
Caja y bancos (Nota 7.1.)	28.934.840	381.239.238
Inversiones en activos financieros (Nota 7.2.)	2.808.940	3.558.296
Créditos por ventas (Nota 7.3.)	422.201.918	372.572.686
Cuentas por cobrar con partes relacionadas (Nota 5.)	211.238.725	6.346.944
Otros créditos (Nota 7.4.)	32.287.209	13.802.517
Total del activo corriente	697.471.632	777.519.681
ACTIVO NO CORRIENTE		
Otros créditos (Nota 7.4.)	8.153.000	17.064.330
Cuentas por cobrar con partes relacionadas (Nota 5.)	2.961.961.795	1.723.910.476
Activo por impuesto diferido (Nota 14.)	157.361.699	166.303.789
Propiedad, planta y equipo (Nota 10.)	160.092.841	270.096.726
Propiedades de inversión (Nota 9.)	29.014.587.216	30.028.416.294
Activos intangibles	4.895.031	4.895.031
Derechos de uso (Nota 2.2.)	47.374.231	42.129.464
Total del activo no corriente	32.354.425.813	32.252.816.110
Total del activo	33.051.897.445	33.030.335.791
<u>PASIVO</u>		
PASIVO CORRIENTE		
Deudas:		
Comerciales (Nota 7.5.)	92.122.685	34.169.823
Cuentas por pagar con partes relacionadas (Nota 5.)	245.456.203	103.686.745
Préstamos (Nota 7.6.)	538.732.605	568.468.638
Pasivo por arrendamiento (Nota 2.2.)	63.245.702	46.741.424
Remuneraciones y cargas sociales (Nota 7.7.)	172.499.104	122.202.089
Fiscales (Nota 7.8.)	507.090.969	1.063.784.657
Otras (Nota 7.9.)	305.825.341	325.284.982
Anticipos de clientes	17.527.331	14.946.625
Total del pasivo corriente	1.942.499.940	2.279.284.983
PASIVO NO CORRIENTE		
Deudas:		
Pasivo por impuesto diferido (Nota 14.)	10.010.215.385	10.356.094.969
Otras (Nota 7.9.)	199.118.053	195.165.875
Previsiones (Nota 11.)	1.196.469	1.668.118
Total del pasivo no corriente	10.210.529.907	10.552.928.962
Total del pasivo	12.153.029.847	12.832.213.945
PATRIMONIO NETO (según estado respectivo)	20.898.867.598	20.198.121.846
Total del pasivo y patrimonio neto	33.051.897.445	33.030.335.791

Las Notas 1 a 28 forman parte integrante de los estados financieros.


Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Pablo N. D' Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora

Manuel Francisco Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

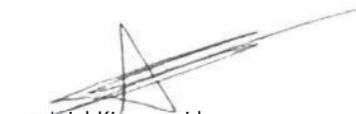
“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

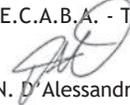
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 presentado en forma comparativa (Nota 2.) Expresado en pesos

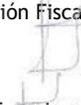
	<u>30/6/2025</u>	<u>30/6/2024</u>
Ingresos por alquileres y servicios (Nota 7.10.)	8.951.856.329	7.289.868.257
Costo de explotación de inmuebles (Nota 12.)	(2.301.933.585)	(2.073.258.883)
Ganancia bruta	6.649.922.744	5.216.609.374
Gastos de administración (Nota 12.)	(3.734.126.175)	(3.330.090.317)
Gastos de comercialización (Nota 12.)	(562.628.806)	(394.315.432)
Resultados financieros incluyendo RECPAM (Nota 7.11.)	(618.176.509)	(1.775.330.986)
Otros ingresos y egresos (Nota 7.12.)	(542.103.548)	(153.057.748)
Resultado antes del impuesto a las ganancias	1.192.887.706	(436.185.109)
Impuesto a las ganancias (Nota 14.)	(492.141.954)	(935.940.815)
Resultado del ejercicio	700.745.752	(1.372.125.924)
Total del resultado integral	700.745.752	(1.372.125.924)
	<u>30/6/2025</u>	<u>30/6/2024</u>
Resultado por acción:		
Promedio ponderado de acciones ordinarias	6.300.000	6.300.000
Pérdida por acción ordinaria básica y diluida (1)	<u>111,23</u>	<u>(217,80)</u>

(1) Al 30 de junio de 2025 y 2024, la Sociedad no ha emitido instrumentos financieros u otros contratos que otorguen a su poseedor derechos sobre acciones ordinarias de la Sociedad, por lo que la pérdida por acción básica y diluida coinciden.

Las Notas 1 a 28 forman parte integrante de los estados financieros.


Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Pablo N. D' Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora

Manuel Francisco Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Correspondiente al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

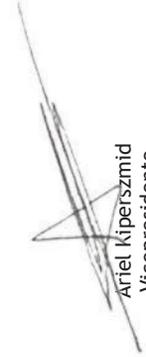
Expresado en pesos

Concepto	Aportes de los propietarios						Resultados acumulados					Total del patrimonio neto
	Capital suscrito	Ajuste del capital	Prima de negociación de acciones propias	Total	Reserva Legal	Reserva para renovación de activos fijos/devaluación moneda local	Reserva Especial (RG 609/12 CNV) (*)	Resultados no asignados	Subtotal			
Saldos al 1° de julio de 2023	6.300.000	5.119.841.963	119.690.620	5.245.832.583	164.444.369	5.703.903.166	11.071.180.713	(615.113.061)	16.324.415.187	21.570.247.770		
A.G.O. del 20/10/2023	-	-	-	-	-	(615.113.061)	-	615.113.061	-	-		
Absorción pérdida del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(1.372.125.924)	(1.372.125.924)	(1.372.125.924)		
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Saldos al 30 de junio de 2024	6.300.000	5.119.841.963	119.690.620	5.245.832.583	164.444.369	5.088.790.105	11.071.180.713	(1.372.125.924)	14.952.289.263	20.198.121.846		
A.G.O. del 23/10/2024	-	-	-	-	-	(1.372.125.924)	-	1.372.125.924	-	-		
Aborción de pérdida del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	700.745.752	700.745.752	700.745.752		
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Saldos al 30 de junio de 2025	6.300.000	5.119.841.963	119.690.620	5.245.832.583	164.444.369	3.716.664.181	11.071.180.713	700.745.752	15.653.035.015	20.898.867.598		

(*) Corresponden a los ajustes por aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a la fecha de transición.

Las Notas 1 a 28 forman parte integrante de los estados financieros.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 03/09/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21


Ariel Kiperszmid
 Vicepresidente

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 03/09/2025
 Por Comisión Fiscalizadora


Manuel Francisco Javier Albano
 Contador Público (U.B.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 146 F° 230


Pablo N. D' Alessandro (Socio)
 Contador Público (U.A.D.E.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

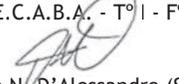
Correspondiente al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

	30/06/2025	30/06/2024
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO		
Actividades operativas		
Resultado del ejercicio	700.745.752	(1.372.125.924)
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo		
Impuesto a las ganancias devengado	492.141.954	935.940.815
Depreciación de propiedades de inversión y PP&E (Nota 9. y Nota 10.)	625.952.593	620.571.786
Depreciación NIIF 16 (Nota 2.2.)	14.277.381	19.014.687
Provisión para deudores incobrables (Nota 11.)	21.085.915	79.009.665
Provisión desvalorización Propiedad de inversión (Notas 9. y 26.)	641.856.960	316.385.744
Intereses ganados en el ejercicio con terceros (Nota 7.12.)	(6.206.196)	(5.251.649)
Intereses perdidos en el ejercicio con terceros (Nota 7.12.)	148.229.502	169.821.587
Diferencia de cambio (Nota 7.12.)	(110.980.328)	(305.253.969)
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	(70.715.147)	(65.059.725)
Activo por derechos de uso (Nota 2.2.)	(19.522.148)	(8.865.362)
Cuentas por cobrar con partes relacionadas	(1.442.943.100)	1.026.453.943
Otros créditos	(3.367.165)	14.972.694
Activo por impuesto diferido	8.942.090	(1.718.381)
Deudas comerciales	20.703.688	131.814.346
Cuentas por pagar con partes relacionadas	141.769.458	(196.041.938)
Remuneraciones y cargas sociales	50.297.015	(28.891.777)
Deudas fiscales	(1.048.835.642)	(1.276.055.300)
Pasivo por impuesto diferido	(345.879.584)	13.467.524
Anticipos de clientes	2.580.706	(27.304.557)
Otras deudas	(15.507.463)	12.016.501
Previsiones	(471.649)	(4.529.445)
Pasivo por arrendamiento	16.504.278	(25.306.151)
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizados en) las actividades operativas	(179.341.130)	23.065.114
Actividades de inversión		
Adquisición de propiedades de inversión (Nota 9.)	(167.837.057)	(12.608.167)
Adquisición de propiedad, planta y equipo (Nota 10.)	(15.706.979)	(244.056.532)
Bajas propiedad de inversión y propiedad planta y equipos (Notas 9. y 10.)	39.567.445	224.372.512
Adquisición de inversiones corrientes	749.356	(1.080.568)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión	(143.227.235)	(33.372.755)
Actividades de financiación		
Pago de préstamos	(29.736.033)	(26.002.918)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	(29.736.033)	(26.002.918)
Disminución neta del efectivo	(352.304.398)	(36.310.559)
Efectivo al inicio del ejercicio	381.239.238	417.549.797
Efectivo al cierre del ejercicio (Nota 13.)	28.934.840	381.239.238
Disminución neta del efectivo	(352.304.398)	(36.310.559)
Operaciones que no generan aumento ni disminución de efectivo		
(Disminución) / Aumento de créditos con partes relacionadas	1.442.943.100	(1.213.827.663)

Las Notas 1 a 28 forman parte integrante de los estados financieros.


Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21


Pablo N. D'Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora


Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 presentado en forma comparativa (Nota 2.) Expresado en pesos

1. OBJETO DE LA SOCIEDAD - APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS

Continental Urbana S.A.I. (“la Sociedad”) se constituyó el 5 de octubre de 2005, con el objeto de dedicarse a la realización de distintas inversiones que combinen rentabilidad con bajo riesgo.

La actividad principal de la Sociedad es la operación de un Centro Comercial, dentro de la forma de Shopping Mall, adyacente al Hipermercado Chango Mas, en la muy populosa localidad de San Justo, cabecera del partido de La Matanza, el más poblado del Gran Buenos Aires. El Centro Comercial de propiedad de la Sociedad, tiene una superficie cubierta que supera los 25.000 (veinticinco mil) metros cuadrados comprendiendo 77 locales y 36 góndolas.

Adicionalmente, la Sociedad adquirió para la futura expansión del centro comercial un terreno adyacente de casi 2000 m2, con el objetivo de construir en el mismo en el futuro una superficie cubierta de aproximadamente 5.400 m2 y de esta forma incrementar en un 20% el área del actual Centro Comercial.

Actualmente el gerenciamiento del centro comercial es llevado a cabo por la sociedad relacionada Urbana Centros Comerciales S.A. (Nota 5.), el cual finaliza el 1 de enero de 2026.

Asimismo, la Sociedad participa en otros proyectos a largo plazo a ser desarrollados en la provincia de Neuquén (Nota 19.), en el partido de Ezeiza, Provincia de Buenos Aires (Nota 20.) y en el distrito tecnológico de la ciudad de Buenos Aires (Nota 21.)

A raíz de la situación general que atraviesa nuestro país, la caída de consumo interno, el contexto inflacionario y altas tasas de interés, al 30 de junio de 2025, la Sociedad exhibe una ganancia neta de \$700.745.752 y el capital de trabajo de la Sociedad presenta un saldo negativo al cierre de \$1.245.028.308.

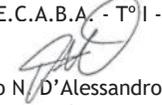
Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 3 de septiembre de 2025.

Los estados financieros anuales al 30 de junio de 2024 fueron aprobados por la Asamblea General Ordinaria del 23 de octubre de 2024, en dicha Asamblea se dispuso que el resultado del ejercicio cerrado el 30 de junio de 2024 de \$984.166.343 pérdida (valores históricos) sea absorbida con la reserva para devaluación de moneda local (a valores homogéneos).



Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Pablo N. D'Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora



Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.1. Normas contables profesionales aplicables y uso de estimaciones

Estos estados financieros de la Sociedad han sido preparados de conformidad con el marco normativo que en materia contable ha adoptado la Comisión Nacional de Valores (CNV) para las entidades que hacen oferta pública de sus títulos valores. Dicha normativa de la CNV requiere para la preparación de los estados financieros el uso de las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por su sigla en inglés) y aprobadas por la Resolución Técnica N° 26 (texto ordenado) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE).

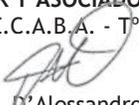
El 26 de diciembre de 2018, la Comisión Nacional de Valores (CNV) emitió la Resolución General 777/18 que establece la aplicación en forma obligatoria para aquellos estados financieros anuales, por períodos intermedios o especiales, que cierren a partir del 31 de diciembre 2018 inclusive, del método de reexpresión de estados financieros en moneda homogénea, conforme lo establecido por la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 29). En concordancia con dicha Resolución, para la preparación de los presentes estados financieros la compañía ha implementado la NIC 29 “Información financiera en economías hiperinflacionarias”.

A los fines de identificar la existencia de un contexto de hiperinflación, la NIC 29 brinda tanto pautas cualitativas como una pauta cuantitativa; ésta consiste en que la tasa acumulada de inflación en los últimos tres años alcance o sobrepase el 100%.

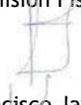
En cumplimiento de las disposiciones de la NIC 29, con motivo del incremento en los niveles de inflación en los primeros meses del año 2018 que ha sufrido la economía argentina, se ha llegado a un consenso de que en el mes de mayo se presentaron las condiciones para que Argentina sea considerada una economía altamente inflacionaria en función de los parámetros establecidos en las NIIF (concretamente, la NIC 29). Cabe mencionar que la reexpresión de los saldos contables debe efectuarse retroactivamente desde la fecha de la revaluación usada como costo atribuido o desde la fecha de adquisición, para los bienes adquiridos con posterioridad a esa fecha. Asimismo, deben reexpresarse las cifras correspondientes a los ejercicios o períodos precedentes que se presentan con fines comparativos, sin que este hecho modifique las decisiones tomadas en base a la información financiera correspondiente a dichos ejercicios.

La variación interanual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 es 39% y 272% respectivamente

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21


Pablo N. D' Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora


Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230


Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

2. BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

2.1. Normas contables profesionales aplicables y uso de estimaciones (Continuación)

La sociedad adoptó a su entrada en vigencia, en el ejercicio iniciado el 1° de julio 2023, la NIC 8 (definición de estimaciones contables).

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 8 que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2023, permitiendo su aplicación anticipada.

La modificación reemplaza la definición de cambio en estimaciones contables con una definición de estimaciones contables. La modificación aclara que un cambio de estimaciones contables que resulta de nueva información o nuevos desarrollos no es la corrección de un error.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF exige el uso de ciertas estimaciones y criterios contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la Sociedad. Los resultados finales podrán diferir con respecto de estas estimaciones.

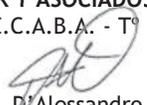
2.2. Normas de exposición

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad del Directorio de la Sociedad, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”).

NIIF 16 Arrendamientos

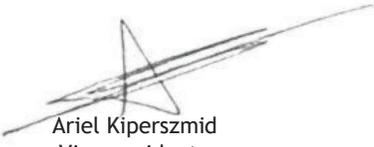
La NIIF 16 sustituye la NIC 17 “Arrendamientos”, CINIIF 4 “Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento”, SIC-15 “Arrendamientos operativos - Incentivos” y SIC-27 “Evaluación de la sustancia de las transacciones que involucran la forma legal de un contrato de arrendamiento”. La norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y divulgación de los arrendamientos y requiere que los arrendatarios tengan en cuenta la mayoría de los arrendamientos en un solo modelo de balance general.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21


Pablo N. D'Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora


Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230


Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

2. BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

2.2 Normas de exposición (Continuación)

a) Naturaleza del efecto de la adopción de la NIIF 16

La Sociedad tiene un contrato de arrendamiento por las oficinas administrativas en la calle Libertador, en el barrio de Olivos, que inició en el mes de septiembre de 2023 y finaliza en agosto de 2028. La Sociedad reconoció los activos con derecho de uso y los pasivos por arrendamientos como arrendamientos operativos por este contrato.

Los activos con derecho de uso para la mayoría de los arrendamientos se reconocieron en función del valor en libros como si la norma siempre se hubiera aplicado, además del uso de la tasa de endeudamiento, los activos reconocidos por el derecho de uso se deprecian en línea recta durante el período más corto de su vida útil estimada y el plazo del arrendamiento.

Los pasivos por arrendamiento se reconocieron con base en el valor presente de los pagos de arrendamiento restantes, descontados utilizando la tasa de endeudamiento de mercado.

b) Importes reconocidos en el estado de situación financiera:

Los valores en libros de los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos de la Sociedad, así como los movimientos durante el periodo, se detallan a continuación:

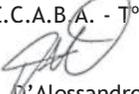
Concepto	Activo por derechos de uso	Total pasivo por arrendamiento
	Oficina	
Saldos al 1° de julio de 2024	42.129.464	46.741.424
Alta Ajuste Valor Contrato (***)	31.433.977	31.433.977
Pagos	-	(52.236.076)
Gastos por depreciación (*)	(14.277.381)	-
Gastos por intereses (**)	-	50.522.207
Resultado por exposición a la inflación	(11.911.829)	(13.215.830)
Saldos al 30 de junio de 2025	47.374.231	63.245.702

(*) Se incluye en la Nota 12.

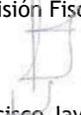
(**) Se incluyen dentro de resultados financieros Nota 7.11.

(***) Ajuste del valor del contrato por IPC.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21


Pablo N. D'Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora


Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230


Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

2. BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

2.2 Normas de exposición (Continuación)

- **Modificaciones a la NIC 1 (Aclaración Clasificación de pasivos como corriente- no corriente)**

En enero de 2020 el IASB emitió nuevas modificaciones a la NIC 1 referentes a la clasificación de pasivos entre corrientes o no corrientes, que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2022 (fecha que fue prorrogada al 1° de enero de 2024, permitiéndose su aplicación anticipada).

El Directorio evaluó sus efectos y adoptó las mismas en los estados financieros de la Sociedad para el ejercicio económico que comienza el 1° de julio de 2024.

- **Modificaciones a la NIC 1 (Aclaración Clasificación de pasivos como corriente- no corriente) (Continuación)**

Las modificaciones a la NIC 1 aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes:

- Debe basarse en los derechos existentes al final del período sobre el que se informa a diferir la liquidación en al menos doce meses y hacer explícito que solo los derechos vigentes “al final del período de informe” deberían afectar la clasificación de un pasivo.

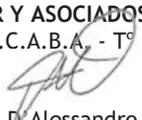
- No se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo.

También aclara que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de patrimonio, otros activos o servicios.

El Directorio evaluó sus efectos y adoptó las mismas en los estados financieros de la Sociedad para el ejercicio económico que comienza el 1° de julio de 2024.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21


Pablo N. D. Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora


Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230


Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

2. BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

2.2. Normas e interpretaciones emitidas aplicables a partir del presente ejercicio (Continuación)

- **Modificaciones a la NIIF 16 (Pasivo por arrendamientos en una venta seguida de arrendamientos)**

En septiembre de 2022, el IASB emitió modificaciones a la NIIF 16 que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2024, permitiendo su aplicación anticipada.

La modificación aclara como un vendedor arrendatario contabiliza el pasivo de arrendamientos en transacciones de venta seguida de arrendamiento luego del reconocimiento inicial. La modificación requiere determinar los pagos de arrendamientos de una forma tal que el vendedor arrendatario no reconozca ningún resultado relacionado al derecho de uso retenido por el vendedor arrendatario.

El Directorio evaluó sus efectos y adoptó las mismas en los estados financieros de la Sociedad para el ejercicio económico que comienza el 1° de julio de 2024.

- **Modificaciones a la NIC 1 (Pasivos no corrientes con condiciones pactadas)**

En octubre de 2022, el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2024, permitiendo su aplicación anticipada. Las modificaciones aclaran que los convenios a ser cumplidos luego de la fecha de cierre del período no afectan la clasificación de las deudas como corriente o no corriente al cierre del período y requieren revelar información sobre estos convenios en notas a los estados financieros.

El Directorio evaluará sus efectos y anticipa que será adoptada en los estados financieros de la Sociedad para el ejercicio económico que comienza el 1° de julio de 2024.

- **Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7 (Acuerdos de Financiación de Proveedores)**

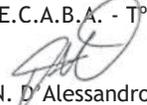
En mayo de 2023, el IASB emitió modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7 que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2024, permitiendo su aplicación anticipada.

Las modificaciones requieren revelar información en notas a los estados financieros sobre los acuerdos de financiación de proveedores para permitir a los usuarios evaluar como dichos acuerdos afectan los pasivos y flujos de efectivo de la entidad y entender el efecto de dichos acuerdos sobre la exposición de la entidad al riesgo de liquidez y como la misma puede ser afectada si los acuerdos ya no estuvieran disponibles.



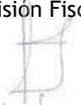
Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Pablo N. D' Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora



Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

2. BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

2.3. Normas e interpretaciones emitidas aún no vigentes

A continuación, se enumeran las NIIF emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los presentes estados financieros de la Sociedad. En este sentido, solamente se indican las normas emitidas que la Sociedad prevé que resultarán aplicables en el futuro. La Sociedad tiene la intención de adoptar esas normas cuando entren en vigor (es decir, no en forma anticipada).

Norma	Denominación
Modificaciones a la NIC 21	Ausencia de convertibilidad (1)
NIIF 18	Presentación e información a reveles en los estados financieros (3)
Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7	Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros (2)
Modificaciones a las normas de contabilidad NIIF	Mejoras anuales a las normas de contabilidad NIIF (2)

(1) En vigencia para los ejercicios económicos que comiencen a partir del 1° de enero 2025.

(2) En vigencia para los ejercicios económicos que comiencen a partir del 1° de enero 2026.

(3) En vigencia para los ejercicios económicos que comiencen a partir del 1° de enero 2027.

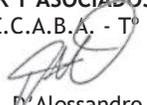
• **Modificaciones a la NIC 21 - Ausencia de convertibilidad**

En agosto de 2023, el IASB emitió modificaciones a la NIC 21 que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2025, permitiendo su aplicación anticipada.

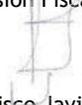
Las modificaciones especifican cuando una moneda es convertible en otra moneda y, cuando no lo es, cómo determinar la tasa de cambio a utilizar y qué revelaciones realizar en notas a los estados financieros.

El Directorio evaluará sus efectos y anticipa que será adoptada en los estados financieros de la Sociedad para el ejercicio económico que comienza el 1° de julio de 2025.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21


Pablo N. D' Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora


Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230


Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

2. BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

2.3. Normas e interpretaciones emitidas aún no vigentes (Continuación)

- **NIIF 18 - Presentación e información a revelar en los estados financieros**

En abril de 2024, el IASB emitió la NIIF 18 que resulta aplicable para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2027, permitiendo su aplicación anticipada.

Los requerimientos de NIIF 18 se focalizan en mejorar la información proporcionada a los inversores sobre el resultado y se vincula con: a) la modificación de la estructura del estado de resultados para lograr mayor comparabilidad, incluyendo tres categorías definidas de ingresos y gastos (operativos, inversión, y financiación) y requiriendo la inclusión de nuevos subtotales (incluyendo resultado operativo); b) mayor transparencia de las “medidas de desempeño definidas por la gerencia” para que los inversores entiendan como se calculan esas métricas y como se relacionan con los importes del estado de resultados; y c) mejora en el agrupamiento de información en los estados financieros, incorporando orientación sobre cómo organizar la información y si proporcionarla en los estados financieros básicos o en las notas, y proporcionando mayor transparencia sobre los gastos operativos.

El Directorio evaluará sus efectos y anticipa que será adoptada en los estados financieros de la Sociedad para el ejercicio económico que comienza el 1° de julio de 2027.

- **Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 - Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros**

En mayo de 2024, el IASB emitió modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2026, permitiendo su aplicación anticipada.

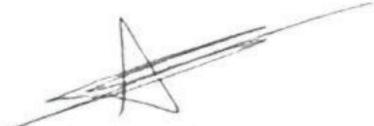
Las modificaciones se relacionan a ciertas cuestiones de aplicación de los requerimientos de clasificación y medición de instrumentos financieros. Dichas modificaciones incluyen: 1) Aclaraciones sobre como deben evaluarse los flujos de efectivo contractuales de activos financieros con cláusulas ESG y similares a efectos de su clasificación; 2) Cancelación de pasivos a través de sistemas de pago electrónico: se aclara la fecha en que un activo financiero o pasivo financiero es dado de baja y se incorpora una opción de política contable para permitir dar de baja un pasivo financiero antes de entregar efectivo en la fecha de cancelación si se cumplen determinadas condiciones; y 3) Revelaciones adicionales para incrementar la transparencia sobre inversiones en instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en ORI y de instrumentos financieros con cláusulas contingentes (por ejemplo, ligados a objetivos relacionados con ESG).

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21


Pablo N. D' Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora


Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230


Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

2. BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

2.3. Normas e interpretaciones emitidas aún no vigentes (Continuación)

- **Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 - Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros (Continuación)**

El Directorio evaluará sus efectos y anticipa que será adoptada en los estados financieros de la Sociedad para el ejercicio económico que comienza el 1° de julio de 2026.

- **Mejoras anuales a las normas de contabilidad NIIF**

En julio de 2024, el IASB emitió modificaciones a varias normas que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2026, permitiendo su aplicación anticipada. Las modificaciones se relacionan a ciertas aclaraciones relacionadas a diversas cuestiones específicas de aplicación de los requerimientos de ciertas normas (NIIF 1, NIIF 7, NIIF 9, NIIF 10 y NIC 7).

El Directorio de la Sociedad estima que la aplicación de las modificaciones mencionadas no tendrá un efecto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

3. MONEDA FUNCIONAL Y DE PRESENTACIÓN

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Sociedad se valoran utilizando la moneda del entorno principal en que la entidad opera (“moneda funcional”). La moneda funcional de la Sociedad es el peso, moneda de curso legal vigente en Argentina. Toda la información ha sido redondeada a la unidad más cercana.

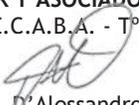
4. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a) Moneda Extranjera

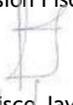
Las transacciones y saldos en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones.

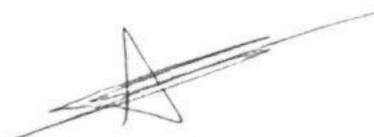
En cada fecha de cierre contable, las cuentas de activos y pasivos monetarios denominadas en moneda extranjera son convertidas al tipo de cambio vigente de la respectiva moneda. Las diferencias de cambio originadas, tanto en la liquidación de operaciones en moneda extranjera como en la valorización de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el resultado del ejercicio, en la cuenta diferencia de cambio.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21


Pablo N. D' Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora


Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230


Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

4. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

a) Moneda Extranjera (Continuación)

Los tipos de cambio utilizados por la Sociedad en la preparación de los estados financieros son:

Monedas	30/6/2025		30/6/2024	
	Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
Dólar Estadounidense	1.196,00	1.205,00	909,00	912,00
Euro	1.406,62	1.441,47	973,18	978,77

b) Caja y bancos

La política de la Sociedad es considerar dentro de este rubro el efectivo y todas las inversiones financieras de fácil liquidación, pactadas a un máximo de 90 días, como son los depósitos a plazo y bonos de fácil liquidación.

c) Activos Financieros

De acuerdo con la NIIF 9 “Instrumentos financieros”, la Sociedad clasifica a sus activos financieros en dos categorías:

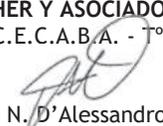
- Activos financieros a costo amortizados: los activos se miden a costo amortizados solo si se cumplen las dos siguientes condiciones: (i) el objetivo es mantener el activo para cobrar el flujo de efectivo contractuales; y (ii) los términos contractuales requieren pagos en fechas específicas sólo de capital e intereses.

Adicionalmente y para los activos que cumplan con las condiciones arriba mencionadas, la NIIF 9 contempla la opción de designar, al momento de reconocimiento inicial, un activo como medido a su valor razonable si al hacerlo elimina o reduce significativamente una inconsistencia de valuación o reconocimiento que surgiría en caso de que la valuación de los activos y pasivos o el reconocimiento de las ganancias o pérdida de los mismos se efectuase sobre bases diferentes. La Sociedad no ha designado ningún activo financiero a valor razonable haciendo uso de esta opción.

Al cierre de los presentes estados financieros los activos financieros a costo amortizado de la Sociedad comprenden ciertos elementos de efectivo, créditos por venta y otros créditos.

- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados: si no se cumpliera alguno de los criterios mencionados más arriba, los activos financieros se clasifican como un activo medido a “valor razonable con cambios en resultado”.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21


Pablo N. D'Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora


Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230


Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

4. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

c) Activos Financieros (Continuación)

Reconocimiento y medición

Las compras y ventas de activos financieros se reconocen en la fecha que la Sociedad se compromete a comprar o vender. Los activos financieros se dan de baja cuando se han extinguido o transferido los derechos a recibir flujos de efectivos provenientes de dichas inversiones y los riesgos y beneficios relacionados con la utilidad.

Los activos financieros valuados a costo amortizado se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos de transacción. Estos activos devengan los intereses en base al método de la tasa de interés efectiva.

Los activos financieros valuados a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente a valor razonable y los costos de transacción se reconocen como gasto en el estado de resultados. Posteriormente se valúan a valor razonable. Los cambios en los valores razonables y los resultados por ventas de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran en el estado de resultados, en la Nota 7.11.

En general, la Sociedad utiliza el precio de la transacción para determinar el valor razonable de un instrumento financiero al momento del reconocimiento inicial. En el resto de los casos, la Sociedad sólo registra una ganancia o pérdida al momento del reconocimiento inicial sólo si el valor razonable del instrumento es evidenciado con otras transacciones comparables y observables del mercado para el mismo instrumento o se basa en una técnica de valuación que incorpora solamente datos de mercado observables. Las ganancias o pérdidas no reconocidas en el reconocimiento inicial de un activo financiero se reconocen con posterioridad, sólo en la medida en que surjan de un cambio en los factores (incluyendo el tiempo) que los participantes de mercado considerarían al establecer el precio.

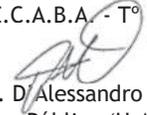
Deterioro de activos financieros

La Sociedad evalúa el deterioro de sus activos financieros medidos a costo amortizado siguiendo el modelo de las pérdidas crediticias esperadas. La metodología de deterioro aplicada depende de si ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito.



Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Pablo N. D. Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora



Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

4. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

c) Activos Financieros (Continuación)

Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son compensados cuando existe un derecho legal de compensar dichos activos y pasivos y existe una intención de cancelarlos en forma neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

d) Marcas

En el rubro intangibles la Sociedad expone los gastos abonados por el diseño y registro de la marca “San Justo Shopping”. Se ha establecido que la misma tiene una vida útil indefinida. Por tal motivo, la misma se valúa a los costos erogados para realizar las mencionadas actividades y no se amortiza.

e) Propiedad, Planta y Equipo

Las partidas de este rubro fueron medidas a su costo de adquisición menos su correspondiente depreciación. El costo de adquisición incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del bien.

Los costos posteriores se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos del activo fijo vayan a fluir a la Sociedad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituido se da de baja contablemente. El resto de las reparaciones y mantenimientos se cargan en el resultado del periodo en el que se incurre.

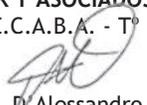
La depreciación se calcula usando el método lineal para asignar sus costos o importes revalorizados a sus valores residuales sobre sus vidas útiles técnicas estimadas: Muebles y útiles: 5 años. Rodados: 5 años.

f) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellos bienes inmuebles mantenidos por la Sociedad para obtener beneficios económicos derivados de su arriendo u obtener apreciación de capital por el hecho de mantenerlos, y se presentan netos de su depreciación acumulada y deterioro acumulado de valor, excepto por los terrenos los cuales no están sujetos a depreciación.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21


Pablo N. D. Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora


Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230


Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

4. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

f) Propiedades de inversión (Continuación)

En este caso, la Administración ha considerado que el Centro Comercial San Justo es una propiedad de inversión, ya que se utiliza una porción insignificante del mismo para fines administrativos, tal cual surge del párrafo 10 de la NIC 40 (Propiedades de inversión). Al 30 de junio de 2020 se incluían como propiedad de inversión los anticipos abonados por la Sociedad relacionada DYPESA para la ampliación del Centro Comercial San Justo por la suma de 6.600.000 a valores históricos (Nota 9.), los cuales fueron dados de baja al 30 de junio de 2021, a partir de la devolución determinada por acuerdo de mediación por el no cumplimiento del contrato. A su vez, la Sociedad ha adquirido una fracción de terrero para desarrollar un hotel en la Prov. de Neuquén (Nota 19.). En el ejercicio 2018, la Sociedad adquirió un terreno ubicado en Tristán Suarez partido de Ezeiza, para realizar desarrollos comerciales. Mientras que en el ejercicio 2020 se realizó un anticipo por una fracción de 4.778 metros cuadrados y una venta por 600 mts cuadrados en el mismo predio, posteriormente a dicha fecha se dio de baja el anticipo recibido por los 4.778 mts. Hasta el momento no se ha entregado la posesión de los 600 mts, asimismo, se registraron altas correspondientes a la activación de gastos de obra (Nota 20.).

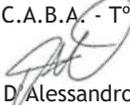
Por otro lado, siguiendo lo previsto en la NIIF 1 (Aplicación por primera vez de las NIIF) para determinados edificios e instalaciones, la Sociedad determinó el valor razonable como costo atribuido a la fecha de transición. En cumplimiento de lo requerido por la RG (CNV) N° 562/09, peritos independientes realizaron la medición de dichos valores razonables, las que fueron aprobadas por el Directorio de la Sociedad en su reunión celebrada el 14 de septiembre de 2012. El mayor valor surgido de aplicar este valor razonable respecto de comparar con el valor contable anterior impactó en los resultados acumulados por un total de \$ 75.628.611 al 30 de junio de 2011 (valores históricos).

A la fecha de los presentes estados financieros, el Centro Comercial se encuentra asegurado por la suma de US\$35.500.000 (Edificio, Contenido general e Interrupción de explotación, a prorrata).

El mismo, junto con el resto de los ajustes resultantes de la aplicación de las NIIF, se encuentra expuesto en el estado de cambios en el patrimonio, dentro de los saldos al 1° de julio de 2011. Para la medición periódica, la Sociedad aplica el método del costo.

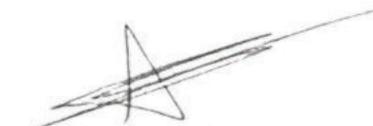
De acuerdo a lo establecido por la RG (CNV) N° 609/12, la Compañía deberá constituir una reserva por el monto equivalente a dichos ajustes, la cual no podrá ser distribuida entre los accionistas de la misma y solo podrá ser desafectada para su capitalización o para absorber eventuales resultados no asignados.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21


Pablo N. D. Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora


Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230


Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

4. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

f) **Propiedades de inversión (Continuación)**

Al igual que en Propiedad, Planta y Equipo, la depreciación se calcula usando el método lineal para asignar sus costos o importes revalorizados a sus valores residuales sobre sus vidas útiles técnicas estimada de 50 años.

g) **Deterioro de activos no financieros**

Los importes de Propiedad, planta y equipo y las Propiedades de inversión se someten a pruebas de deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias del negocio indique que el valor en libros de los activos puede no ser recuperable. El valor recuperable de un activo se estima como el mayor entre el precio de venta y el valor de uso. Una pérdida por deterioro se reconoce cuando el valor del activo supera el importe de su valor recuperable. Ver información adicional en Notas 9. y 26.

A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado para cada unidad generadora de efectivo. Se consideran “unidades generadoras de efectivo” a los grupos identificables más pequeños de activos cuyo uso continuo genera entradas de fondos independientes de las producidas por otros activos o grupos de activos.

h) **Pasivos financieros**

Se incluyen las deudas comerciales, los préstamos y otras cuentas por pagar. Son valorizados al costo amortizado incluyendo, de corresponder, intereses devengados.

El valor razonable determinado para cada pasivo financiero, no difiere sustancialmente del costo amortizado.

i) **Previsiones**

Las provisiones para contingencias y litigios se reconocen cuando:

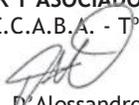
- (i) La Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados;
- (ii) Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y
- (iii) El importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando la mejor estimación de la Administración y sus asesores legales.



Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Pablo N. D' Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora



Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

4. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

i) Previsiones (Continuación)

La Sociedad ha sido demandada en ciertos litigios judiciales de índole laboral. Considerando el estado actual de las causas y opinión de los asesores legales, se han efectuado las provisiones correspondientes en aquellos casos en que se estime una resolución desfavorable.

La evolución de las provisiones al 30 de junio de 2025 y al 30 de junio de 2024 se incluyen en la Nota 11. de los presentes estados financieros.

Adicionalmente, la Sociedad es objeto de ciertas contingencias desfavorables para las que el grado de probabilidad de ocurrencia no es más que probable, según los informes solicitados por el Directorio de la Sociedad a los diferentes especialistas. El monto estimado de tales contingencias desfavorables sin alto grado de probabilidad de ocurrencia al 30 de junio de 2025 asciende a \$1.196.469.

j) Patrimonio Neto

Los montos asignados a los distintos rubros componentes del patrimonio neto han sido reexpresados en moneda homogénea. En la Nota 16. a los presentes estados financieros se detallan los distintos componentes que lo integran.

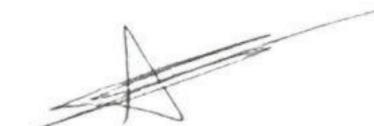
k) Reconocimiento de Ingresos y Gastos

Los ingresos son medidos al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir y representa los montos a recibir por los productos o servicios provistos en el curso normal de los negocios, neto de los descuentos relacionados. Los ingresos de la Sociedad incluyen principalmente ingresos por alquileres y servicios bajo la forma de arrendamientos operativos. Los ingresos mínimos que surgen del arriendo de la propiedad de inversión son reconocidos linealmente durante la vigencia del contrato de arrendamiento.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos puede ser valorado de manera fiable, y es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades de la Sociedad.

Ingresos ordinarios

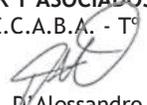
Los ingresos ordinarios incluyen el alquiler de locales en el Centro Comercial San Justo.



Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Pablo N. D' Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora



Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

4. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

k) Reconocimiento de Ingresos y Gastos (Continuación)

Ingresos por venta de bienes

Los ingresos por ventas de bienes se reconocen cuando la Sociedad ha entregado los productos al cliente y no existe ninguna obligación pendiente de cumplirse que pueda afectar la aceptación de los productos por parte del cliente.

Las ventas se reconocen, en función del precio fijado en el listado de ventas, neto de los descuentos y promociones. Se presume que no existe un componente de financiación significativo.

Ingresos financieros

Los ingresos financieros están compuestos principalmente por ingresos por intereses y diferencia de cambio.

Ingresos diferidos

La Sociedad registra ingresos diferidos en el caso de transacciones donde recibe efectivo, pero las cuales no han cumplido con las condiciones para el reconocimiento de los ingresos. Estas situaciones se dan en los casos en que se recibe efectivo al inicio en la suscripción de los contratos de arrendamiento de las propiedades de inversión de la Sociedad, en concepto de derechos de admisión.

Gastos

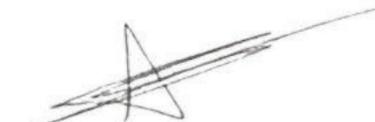
Los gastos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable.

Los gastos financieros están compuestos por intereses en préstamos o financiamientos y por diferencia de cambio.

Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos necesarios para su registro como activo. Asimismo, se reconoce un gasto cuando se incurre en un pasivo y no se registra activo alguno.

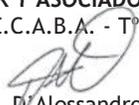
Gastos financieros

Los gastos financieros están compuestos principalmente por egresos por intereses y diferencia de cambio.



Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Pablo N. D' Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora



Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

4. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

k) Reconocimiento de Ingresos y Gastos (Continuación)

Gastos de explotación de inmuebles

Incluye todos aquellos gastos vinculados al funcionamiento del Centro Comercial (mantenimiento, reparaciones, amortizaciones de activos no corrientes, etc.).

Gastos comerciales

Los gastos comerciales comprenden todos aquellos que se vinculan a las actividades promocionales del Centro Comercial.

Gastos de administración

Los gastos de administración contienen los gastos de remuneraciones y beneficios al personal, honorarios por asesorías externas, gastos de servicios generales, gastos de seguros, entre otros.

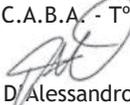
l) Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido

Las normas contables profesionales vigentes requieren la contabilización del cargo por impuesto a las ganancias por el método del impuesto diferido. Este método implica el reconocimiento de partidas de activos y de pasivos por impuesto diferido, en los casos en que se produzcan diferencias temporarias entre la valuación contable y la valuación fiscal de los activos y de los pasivos, así como los quebrantos impositivos recuperables, y cuantificados a las tasas que se espera se aplique en el ejercicio en que se realice el activo o se cancele el pasivo considerando las normas legales sancionadas hasta la fecha de emisión de los estados financieros y se exponen en el activo o pasivo no corriente, según corresponda.

m) Ajuste por inflación impositivo

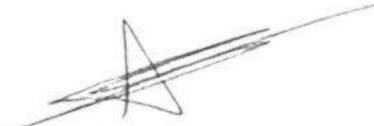
Conforme al artículo 3 de la Ley 27.468 (B.O. 04/12/2018) y la posición de la Administración Federal de Ingresos Públicos - AFIP - manifestada el 2 de mayo de 2019 en el Espacio de Diálogo entre este organismo público y organizaciones profesionales de ciencias económicas, el efecto del reconocimiento del cambio en el poder adquisitivo de la moneda a efectos del impuesto a las ganancias (ajuste por inflación impositivo) será aplicable en caso que la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) , calculada desde el inicio y hasta el cierre de cada uno de esos ejercicios, supere un cincuenta y cinco por ciento (55%), un treinta por ciento (30%) y en un quince por ciento (15%) para el primer, segundo y tercer año de aplicación, respectivamente, considerando como primer ejercicio de aplicación los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2018.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21


Pablo N. D. Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora


Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230


Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

4. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

m) Ajuste por inflación impositivo (Continuación)

El ajuste por inflación positivo o negativo, según sea el caso, a que se refiere el párrafo anterior, correspondiente al segundo y tercer ejercicio iniciados a partir del 1° de enero de 2019, deberá imputarse un sexto en ese período fiscal y los cinco sextos restantes, en partes iguales, en los cinco períodos fiscales inmediatos siguientes. Para los ejercicios fiscales posteriores, es decir para los ejercicios iniciados desde el 1 de enero de 2021, los efectos de la aplicación del citado ajuste por inflación impositivo se imputan totalmente al período correspondiente.

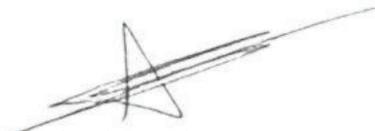
Al 30 de junio de 2025, la Sociedad ha aplicado el ajuste por inflación impositivo que ha generado un impacto en la determinación del impuesto a las ganancias.

5. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

Se consideran partes relacionadas las entidades y personal clave definidos según lo contemplado en la NIC 24.

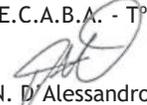
a) A continuación, se detallan los saldos con partes relacionadas:

	30/06/2025	30/06/2024
	\$	\$
<u>Cuentas por cobrar con partes relacionadas (corriente y no corriente)</u>		
Divest S.A.	480.026.885	655.887.132
Urbana Centros Comerciales S.A.	118.468.910	6.346.944
DYPSA Desarrollos y Proyectos S.A.	5.619.815	-
Adminver S.A.	87.150.000	-
Dypez S.A.	2.481.934.910	1.068.023.344
Totales	3.173.200.520	1.730.257.420



Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Pablo N. D' Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora



Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

5. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS (Continuación)

a) A continuación, se detallan los saldos con partes relacionadas: (Continuación)

	30/06/2025	30/06/2024
	\$	\$
<u>Cuentas por pagar con partes relacionadas (corriente y no corriente)</u>		
DYPSA Desarrollos y Proyectos S.A.	225.135.531	58.918.944
Adminver S.A.	-	27.884.024
Divest S.A.	6.320.672	-
Honorarios a directores y comisión fiscalizadora	14.000.000	16.883.777
Totales	245.456.203	103.686.745

b) Las operaciones realizadas con partes relacionadas al 30 de junio 2025 fueron las siguientes:

Tipo de operación / Entidad	Reintegro de Gastos	Gastos de Mantenimiento / Otros Gastos	Alquileres devengados	Alquileres Pagados	Ingresos por servicios (Nota 7.10. y Nota 20.)	Costo de servicios (Nota 12. y Nota 20.)
<u>Sociedad Relacionada</u>						
Urbana Centros Comerciales S.A.	71.798.936	-	-	-	-	-
Dypez S.A.	-	(117.243.586)	-	-	1.947.047.258	(1.590.160.005)
Adminver S.A.	-	(19.793.912)	-	(138.344.410)	-	-
Divest S.A.	-	-	12.660.665	-	-	-
Total al 30/06/2025	71.798.936	(137.037.498)	12.660.665	(138.344.410)	1.947.047.258	(1.590.160.005)

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Pablo N. D. Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora

Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

5. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS (Continuación)

b) Las operaciones realizadas con partes relacionadas al 30 de junio 2024 fueron las siguientes:
(Continuación)

Tipo de operación / Entidad	Reintegro de gastos	Gastos de Mantenimiento / Otros Gastos	Alquileres devengados	Ingresos por servicios (Nota 7.10. y Nota 20.)	Costo de servicios (Nota 12.y Nota 20.)
<u>Sociedad Relacionada</u>					
Urbana Centros Comerciales S.A.	91.186.299	-	-	-	-
Dypez S.A.	-	-	-	1.068.023.343	(1.023.288.241)
DYPSA Desarrollos y Proyectos S..	-	(135.909.148)	-	-	-
Divest S.A.	-	-	(141.683.767)	-	-
Total al 30/06/2024	91.186.299	(135.909.148)	(141.683.767)	1.068.023.343	(1.023.288.241)

(*) Con fecha 10 de noviembre de 2016, la sociedad relacionada Urbanas Centros Comerciales S.A. procedió a bonificar la remuneración por la administración y el gerenciamiento del Centro Comercial San Justo Shopping a cambio de extender dicha gestión por dos años. Con fecha 29 de diciembre de 2019 primero, 3 de enero de 2022 después y 28 de diciembre 2023, se firmaron las correspondientes adendas del contrato por dos años más cada una y manteniendo la mencionada cláusula de bonificación.

c) Personal clave

El personal clave se define como aquellas personas que tienen autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades de la Sociedad, ya sea directa o indirectamente, incluyendo cualquier miembro del Directorio. La Sociedad ha determinado que el personal clave lo componen los Directores y la Gerencia. A continuación, se presentan las remuneraciones devengadas por el personal clave durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025 y 2024:


Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21


Pablo N. D'Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora


Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

5. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS (Continuación)

c) Personal clave (Continuación)

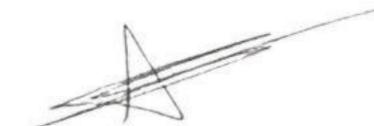
Concepto	30/06/2025	30/06/2024
Remuneración del Directorio	246.287.649	264.973.937
Remuneración de la Gerencia	79.797.125	127.482.809
	326.084.774	392.456.746

6. PÉRDIDA POR ACCIÓN

Las utilidades por acción (básica y diluida) se calculan dividiendo el resultado neto del ejercicio asignable a las acciones ordinarias por el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el mismo período.

	<u>30/6/2025</u>	<u>30/6/2024</u>
Resultado por acción:		
Promedio ponderado de acciones ordinarias	6.300.000	6.300.000
Pérdida por acción ordinaria básica y diluida (1)	<u>111,23</u>	<u>(217,80)</u>

(1) Al 30 de junio de 2025 y 2024, la Sociedad no ha emitido instrumentos financieros u otros contratos que otorguen a su poseedor derechos sobre acciones ordinarias de la Sociedad, por lo que la pérdida por acción básica y diluida coinciden.


Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21


Pablo N. D'Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora


Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

7. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS

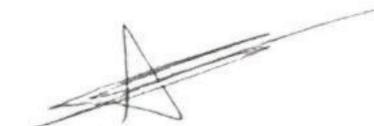
	<u>30/06/2025</u>	<u>30/06/2024</u>
7.1. <u>Caja y bancos</u>		
<i>En moneda nacional:</i>		
Caja	4.387.468	2.285.909
Bancos	15.875.388	261.613.644
	<u>20.262.856</u>	<u>263.899.553</u>
<i>En moneda extranjera (Nota 23.):</i>		
Caja Dólar	849.722	108.901.344
Caje Euro	2.672.570	2.577.924
Bancos Dólar	5.149.692	5.860.417
	<u>8.671.984</u>	<u>117.339.685</u>
	<u>28.934.840</u>	<u>381.239.238</u>
7.2. <u>Inversiones en activos financieros</u>		
Acciones (Nota 8.)	<u>2.808.940</u>	<u>3.558.296</u>
7.3. <u>Créditos por ventas</u>		
Deudores por ventas	63.288.260	36.388.413
Valores a depositar	428.124.343	403.279.886
Previsión para deudores incobrables (Nota 11.)	(69.210.685)	(67.095.613)
	<u>422.201.918</u>	<u>372.572.686</u>
7.4. <u>Otros créditos</u>		
Corrientes		
Impuesto sobre los Ingresos brutos - saldos a favor	7.501.500	2.612.385
Anticipos otorgados	6.702.290	1.965.042
Anticipos a proveedores	1.440.719	5.667.586
Diversos	16.642.700	3.557.504
	<u>32.287.209</u>	<u>13.802.517</u>
No corrientes		
<i>En moneda nacional:</i>		
Gastos a devengar	4.940.000	13.262.341
<i>En moneda extranjera (Nota 23.):</i>		
Depósitos en garantía	3.213.000	3.801.989
	<u>8.153.000</u>	<u>17.064.330</u>

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21


Pablo N. D' Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora


Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230


Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

7. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS (Continuación)

	<u>30/06/2025</u>	<u>30/06/2024</u>
7.5. <u>Deudas comerciales</u>		
Proveedores	91.195.077	26.743.692
Provisión para gastos	927.608	7.426.131
	<u>92.122.685</u>	<u>34.169.823</u>
7.6. <u>Préstamos</u>		
Corrientes		
<i>En moneda extranjera (Nota 23.)</i>		
Con personas físicas	538.732.605	568.468.638
	<u>538.732.605</u>	<u>568.468.638</u>
7.7. <u>Remuneraciones y cargas sociales</u>		
Sueldos y cargas sociales a pagar	119.393.808	86.137.539
Provisión para vacaciones y cargas sociales	53.105.296	36.064.550
	<u>172.499.104</u>	<u>122.202.089</u>
7.8. <u>Deudas fiscales</u>		
Impuesto al valor agregado - saldo a ingresar	61.585.929	102.717.234
Impuesto sobre los Ingresos brutos - Saldo a ingresar	95.210	1.893.972
Retenciones a depositar	16.185.904	15.748.183
Provisión impuesto a las ganancias (*)	391.886.735	907.680.512
Plan de pagos - AFIP	2.014.163	8.591.980
Percepciones a pagar	35.323.028	27.152.776
	<u>507.090.969</u>	<u>1.063.784.657</u>

(*) Neto de pagos a cuenta por \$703.650.324 , \$316.293.325 al 30.06.2025 y 30.06.2024 respectivamente.

7.9. Otras deudas

Corrientes

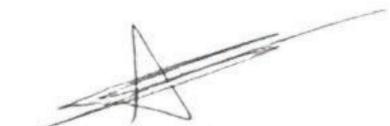
Depósitos en garantía por directores	7.000	9.758
Alquileres a devengar	296.271.778	315.005.250
Depósitos en garantía	4.090.238	2.871.889
Otras deudas	656.325	705.919
Anticipo terreno Aluén (Nota 20.)	4.800.000	6.692.166
	<u>305.825.341</u>	<u>325.284.982</u>

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21


Pablo N. D'Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora


Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230


Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

7. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS (Continuación)

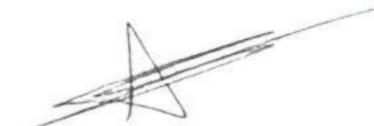
	<u>30/06/2025</u>	<u>30/06/2024</u>
7.9. <u>Otras deudas (Continuación)</u>		
No corrientes		
<i>En moneda nacional:</i>		
Alquileres a devengar	163.754.757	136.588.529
Depósitos en garantía	372.850	519.828
Otras deudas fiscales (Nota 4.n.)	10.890.446	32.627.288
	<u>175.018.053</u>	<u>169.735.645</u>
<i>En moneda extranjera (Nota 23.):</i>		
Depósitos en garantía	24.100.000	25.430.230
	<u>199.118.053</u>	<u>195.165.875</u>
7.10. <u>Ingreso por alquileres</u>		
Ingresos por alquileres - Centro Comercial San Justo	7.004.809.071	6.221.844.914
Ingresos por servicios (Nota 5.b y 20.b)	1.947.047.258	1.068.023.343
	<u>8.951.856.329</u>	<u>7.289.868.257</u>
7.11. <u>Resultados financieros incluyendo RECPAM</u>		
- Generados por activos		
Diferencia de cambio	17.452.725	119.138.134
Intereses	6.206.196	5.251.649
Otros resultados por tenencia	52.247.454	125.298.011
- Generados por pasivos		
Diferencia de cambio	(128.433.053)	(424.392.103)
Intereses	(148.229.502)	(169.821.587)
Resultado por exposición a la inflación	(417.420.329)	(1.430.805.090)
	<u>(618.176.509)</u>	<u>(1.775.330.986)</u>
7.12. <u>Otros ingresos y egresos</u>		
Diversos	99.753.412	163.327.996
Cargo por desvalorización de Propiedad de inversión (Notas 9. y 26.)	(641.856.960)	(316.385.744)
	<u>(542.103.548)</u>	<u>(153.057.748)</u>

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21


Pablo N. D'Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora


Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230


Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

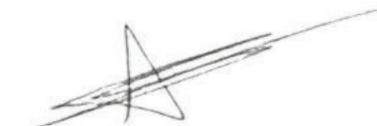
Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

8. INVERSIONES EN ACTIVOS FINANCIEROS

La siguiente tabla muestra las inversiones en activos financieros de la Sociedad al 30 de junio 2025 y al 30 de junio de 2024:

Concepto	30/06/2025	30/06/2024
Activos financieros con cambios en resultados (*)		
Inversiones corrientes		
Acciones	2.808.940	3.558.296
Total de inversiones en activos financieros	2.808.940	3.558.296

(*) Nivel 1 de jerarquía - valor razonable



Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Pablo N. D' Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora



Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

La evolución de las propiedades de inversión para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 fue la siguiente:

Concepto	Centro Comercial San Justo	Parque industrial Añelo	Hotel Ciudad de Nequén (Nota 19.)	Proyecto Aluen (Nota 20.)	Total
Saldos al 1° de julio de 2023					
Valor de origen	33.405.040.759	299.221.448	2.520.468.725	5.824.636.788	42.049.367.720
Depreciación acumulada	(7.350.544.931)	-	-	-	(7.350.544.931)
Resultado por exposición a la inflación	-	-	-	(57.731.679)	(57.731.679)
Valor residual al 1° de julio de 2023	26.054.495.828	299.221.448	2.520.468.725	5.766.905.109	34.641.091.110
Previsión desvalorización propiedad de inversión				(3.544.740.182)	(3.544.740.182)
Valor residual al 1° de julio de 2023	26.054.495.828	299.221.448	2.520.468.725	2.222.164.927	31.096.350.928
Altas	-	-	12.608.167	-	12.608.167
Bajas	-	-	-	(224.372.512)	(224.372.512)
Depreciación	(539.784.546)	-	-	-	(539.784.546)
Valor al 30 de junio de 2024 subtotal	25.514.711.282	299.221.448	2.533.076.892	5.542.532.597	33.889.542.219
Valor de origen	33.405.040.759	299.221.448	2.533.076.892	5.600.264.276	41.837.603.375
Depreciación acumulada	(7.890.329.477)	-	-	-	(7.890.329.477)
Resultado por exposición a la inflación	-	-	-	(57.731.679)	(57.731.679)
Valor residual al 30 de junio de 2024	25.514.711.282	299.221.448	2.533.076.892	5.542.532.597	33.889.542.219
Previsión desvalorización propiedad de inversión	-	-	-	(3.861.125.925)	(3.861.125.925)
Valor residual al 30 de junio de 2024	25.514.711.282	299.221.448	2.533.076.892	1.681.406.672	30.028.416.294
Altas	862.003	-	46.345.565	120.629.489	167.837.057
Depreciación	(539.809.174)	-	-	-	(539.809.174)
Valor al 30 de junio de 2025 subtotal	24.975.764.111	299.221.448	2.579.422.457	5.663.162.086	33.517.570.102
Valor de origen	33.405.902.762	299.221.448	2.579.422.457	5.720.893.765	42.005.440.432
Depreciación acumulada	(8.430.138.651)	-	-	-	(8.430.138.651)
Resultado por exposición a la inflación	-	-	-	(57.731.679)	(57.731.679)
Valor residual al 30 de junio de 2025 subtotal	24.975.764.111	299.221.448	2.579.422.457	5.663.162.086	33.517.570.102
Previsión desvalorización propiedad de inversión	-	-	-	(4.502.982.886)	(4.502.982.886)
Valor residual al 30 de junio de 2025	24.975.764.111	299.221.448	2.579.422.457	1.160.179.200	29.014.587.216

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Pablo N. D'Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora

Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

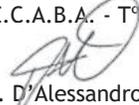
10. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

La evolución de las propiedades, planta y equipo de la Sociedad para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 fue la siguiente:

Concepto	Muebles y útiles	Maquinarias	Rodados	Mejoras sobre inmuebles de 3ros	Total
Saldos al 1° de julio de 2023					
Valor de origen	307.132.124	19.512.747	219.935.945	7.686.779	554.267.595
Depreciación acumulada	(295.335.390)	(1.951.274)	(142.466.718)	(7.686.779)	(447.440.161)
Valor residual al 1° de julio de 2023	11.796.734	17.561.473	77.469.227	-	106.827.434
Altas	-	-	244.056.532	-	244.056.532
Depreciación	(5.884.276)	(1.951.275)	(72.951.689)	-	(80.787.240)
Valor al 30 de junio de 2024	5.912.458	15.610.198	248.574.070	-	270.096.726
Valor de origen	307.132.124	19.512.747	463.992.477	7.686.779	798.324.127
Depreciación acumulada	(301.219.666)	(3.902.549)	(215.418.407)	(7.686.779)	(528.227.401)
Valor residual al 30 de junio de 2024	5.912.458	15.610.198	248.574.070	-	270.096.726
Altas	15.706.979	-	-	-	15.706.979
Bajas	-	-	(39.567.445)	-	(39.567.445)
Depreciación	(21.619.437)	(1.951.277)	(62.572.705)	-	(86.143.419)
Valor al cierre al 30 de junio de 2025	-	13.658.921	146.433.920	-	160.092.841
Valor de origen	322.839.103	19.512.747	424.425.032	7.686.779	774.463.661
Depreciación acumulada	(322.839.103)	(5.853.826)	(277.991.112)	(7.686.779)	(614.370.820)
Valor residual al 30 de junio de 2025	-	13.658.921	146.433.920	-	160.092.841

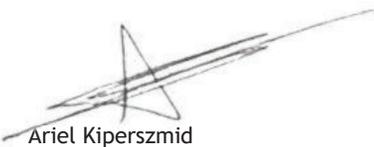
Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 03/09/2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21


Pablo N. D'Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora


Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230


Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

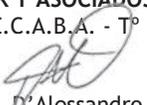
Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

11. PREVISIONES

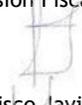
La evolución de las Previsiones de la Sociedad para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 fue la siguiente:

Concepto	Corriente	No corriente	Total
	Previsión para deudores incobrables (Nota 7.3.)	Previsión para juicios	
Saldos al 1° de julio de 2023	92.547.746	6.197.560	98.745.306
Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024			
Valor al inicio del ejercicio	92.547.746	6.197.560	98.745.306
Aumento (Nota 12.)	79.009.665	-	79.009.665
Resultado por exposición a la inflación	(104.461.798)	(4.529.442)	(108.991.240)
Saldos al 30 de junio de 2024	67.095.613	1.668.118	68.763.731
Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025			
Valor al inicio del ejercicio	67.095.613	1.668.118	68.763.731
Aumento (Nota 12.)	21.085.915	-	21.085.915
Resultado por exposición a la inflación	(18.970.843)	(471.649)	(19.442.492)
Saldos al 30 de junio de 2025	69.210.685	1.196.469	70.407.154

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21


Pablo N. D' Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora


Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230


Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

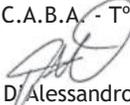
Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

12. GASTOS POR NATURALEZA

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025:

Concepto	Gastos de administración	Costos de explotación de inmuebles y servicios	Gastos de comercialización	Totales al 30/06/2025
Sueldos y cargas sociales	1.695.457.440	-	-	1.695.457.440
Costo de servicios (Nota 20. y Nota 5.b.)	-	1.590.160.005	-	1.590.160.005
Honorarios profesionales	828.470.489	-	116.806.476	945.276.965
Depreciación de bienes de uso y PP&E (Nota 9. y Nota 10.)	-	625.952.595	-	625.952.595
Impuesto sobre los ingresos brutos	-	-	310.097.092	310.097.092
Retribuciones a Directores	246.287.649	-	-	246.287.649
Gastos diversos	95.894.084	-	104.678.774	200.572.858
Servicios públicos	171.243.137	-	-	171.243.137
Viáticos	107.658.315	-	-	107.658.315
Gastos de refrigerio	103.672.126	-	-	103.672.126
Remuneración a la Gerencia	79.797.125	-	-	79.797.125
Impuestos, tasas y contribuciones	73.238.772	-	-	73.238.772
Alquileres	69.013.734	-	-	69.013.734
Impuesto al débito y crédito bancario	66.205.673	-	-	66.205.673
Mantenimiento y reparaciones	11.474.380	53.283.139	-	64.757.519
Gastos de representación	54.714.819	-	-	54.714.819
Gastos legales y contables	31.411.739	-	-	31.411.739
Donaciones	26.722.319	-	-	26.722.319
Créditos incobrables (Nota 11.)	-	-	21.085.915	21.085.915
Otros gastos inmueble	-	18.260.465	-	18.260.465
Seguros	16.071.771	-	-	16.071.771
Honorarios al Directorio y Síndico	15.523.214	-	-	15.523.214
Gastos bancarios	14.920.677	-	-	14.920.677
Depreciación derechos de uso (Nota 2.2. b)	-	14.277.381	-	14.277.381
Gastos de papelería	12.551.300	-	-	12.551.300
Publicidad	-	-	9.960.549	9.960.549
Publicaciones	9.192.562	-	-	9.192.562
Bolsa de Comercio/Cámara Shopping Center	2.578.872	-	-	2.578.872
Caja de valores	2.025.978	-	-	2.025.978
Total al 30/06/2025	3.734.126.175	2.301.933.585	562.628.806	6.598.688.566

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21


Pablo N. D' Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora


Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230


Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

12. GASTOS POR NATURALEZA (Continuación)

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024:

Concepto	Gastos de administración	Costos de explotación de inmuebles y servicios	Gastos de comercialización	Totales al 30/6/2024
Sueldos y cargas sociales	1.283.072.964	-	-	1.283.072.964
Costo de servicios (Nota 20. y Nota 5.b.)	-	1.023.288.241	-	1.023.288.241
Honorarios profesionales	765.962.098	-	255.719	766.217.817
Depreciación de bienes de uso y PP&E (Nota 9. y Nota 10.)	-	620.571.786	-	620.571.786
Otros gastos inmueble	-	329.582.845	-	329.582.845
Impuesto sobre los ingresos brutos	-	-	287.791.421	287.791.421
Retribuciones a Directores	264.973.937	-	-	264.973.937
Impuestos, tasas y contribuciones	200.738.518	-	-	200.738.518
Gastos de representación	143.019.644	-	-	143.019.644
Remuneración a la Gerencia	127.482.809	-	-	127.482.809
Servicios públicos	124.095.730	-	-	124.095.730
Mantenimiento y reparaciones	24.566.606	80.801.326	-	105.367.932
Viáticos	94.058.305	-	-	94.058.305
Créditos incobrables (Nota 11.)	-	-	79.009.665	79.009.665
Gastos diversos	55.417.152	-	17.077.884	72.495.036
Gastos de refrigerio	57.651.831	-	-	57.651.831
Alquileres	53.926.983	-	-	53.926.983
Honorarios al Directorio y Síndico	45.605.315	-	-	45.605.315
Seguros	19.356.018	-	-	19.356.018
Impuesto al débito y crédito bancario	19.099.642	-	-	19.099.642
Depreciación derechos de uso (Nota 2.2. b)	-	19.014.685	-	19.014.685
Gastos legales y contables	14.633.942	-	-	14.633.942
Publicidad	-	-	10.180.743	10.180.743
Gastos bancarios	9.755.552	-	-	9.755.552
Donaciones	9.041.196	-	-	9.041.196
Gastos de papelería	8.077.903	-	-	8.077.903
Publicaciones	5.454.653	-	-	5.454.653
Caja de valores	2.101.072	-	-	2.101.072
Bolsa de Comercio/Cámara Shopping Center	1.998.447	-	-	1.998.447
Total al 30/06/2024	3.330.090.317	2.073.258.883	394.315.432	5.797.664.632

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Pablo N. D'Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora

Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

13. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 30 de junio de 2025 la Sociedad mantiene activos líquidos por \$28.934.840, que se espera que generen entradas de efectivo inmediatas para la administración del riesgo de liquidez. Al 30 de junio de 2024 la Sociedad mantuvo activos líquidos por \$381.239.238.

A continuación, se expone la composición del mismo al 30 de junio de 2025 y al 30 de junio de 2024:

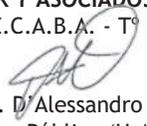
	<u>30/06/2025</u>	<u>30/06/2024</u>
Caja	7.909.760	113.765.177
Bancos	21.025.080	267.474.061
Efvo. y equivalentes en el Estado de Flujo de Efectivo	<u>28.934.840</u>	<u>381.239.238</u>

14. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

La composición del activo y pasivo por impuesto diferido se expone a continuación:

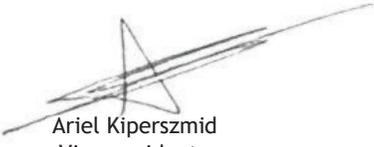
	<u>30/06/2025</u>	<u>30/06/2024</u>
<u>Activo diferido</u>		
Previsión para contingencias	409.477	577.839
Bienes de uso - diferencia de vida útil	1.580.808	1.877.440
Diferencia de cambio no deducibles	131.684.875	140.606.451
Deudores incobrables	23.686.539	23.242.059
	<u>157.361.699</u>	<u>166.303.789</u>
<u>Pasivo diferido</u>		
Pasivo diferido por diferencia temporal por aplicación de venta y reemplazo de inmuebles	(6.264.156)	(9.109.808)
Propiedades de inversión	(10.003.951.229)	(10.346.985.161)
	<u>(10.010.215.385)</u>	<u>(10.356.094.969)</u>

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21


Pablo N. D' Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora


Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230


Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

14. IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Continuación)

La evolución del ejercicio de las partidas que componen los activos y pasivos surgidos de la aplicación del impuesto diferido se expone a continuación:

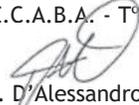
El cargo por impuesto a las ganancias del ejercicio incluido en el Estado de Resultados incluye tanto la provisión contable determinada sobre bases fiscales (impuesto corriente), como las variaciones de los saldos de las cuentas relacionadas con el impuesto diferido (impuesto diferido), siendo su composición la siguiente:

	<u>30/06/2025</u>	<u>30/06/2024</u>
Impuesto corriente	(841.591.139)	(941.240.589)
Impuesto diferido	258.221.823	122.673.730
Efecto ajuste por inflación	78.715.671	(134.422.863)
Ajuste por inflación impositivo (Nota 4.m.)	12.511.691	17.048.907
	<u>(492.141.954)</u>	<u>(935.940.815)</u>

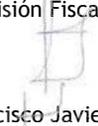
Adicionalmente, se presenta la conciliación entre el impuesto a las ganancias cargado a resultados y el que resultaría de aplicar la ganancia contable (antes del impuesto a las ganancias) la tasa impositiva correspondiente (35%):

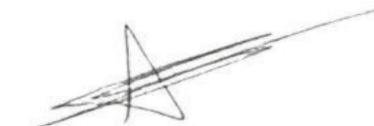
	<u>Saldo Inicial</u>	<u>Prov. I.Gcias</u>	<u>Efecto ajuste</u>	<u>Saldo Final</u>
		<u>al 30/06/2025</u>	<u>por inflación</u>	
<u>Activo diferido</u>				
Previsión para contingencias	577.839	(4.982)	(163.380)	409.477
Bienes de uso - diferencia de vida útil	1.877.440	234.202	(530.834)	1.580.808
Diferencia de cambio no deducibles	140.606.451	30.833.973	(39.755.549)	131.684.875
Deudores incobrables	23.242.059	7.016.019	(6.571.539)	23.686.539
	<u>166.303.789</u>	<u>38.079.212</u>	<u>(47.021.302)</u>	<u>157.361.699</u>
<u>Pasivo diferido</u>				
Pasivo diferido por diferencia temporal por aplicación de venta y reemplazo de inmuebles	(9.109.808)	269.914	2.575.738	(6.264.156)
Propiedades de inversión	(10.346.985.161)	219.872.697	123.161.235	(10.003.951.229)
	<u>(10.356.094.969)</u>	<u>220.142.611</u>	<u>125.736.973</u>	<u>(10.010.215.385)</u>

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21


Pablo N. D'Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora


Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230


Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

14. IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Continuación)

	<u>30/06/2025</u>	<u>30/06/2024</u>
Resultado del ejercicio antes de impuestos	1.192.887.706	(436.185.109)
Tasa del impuesto vigente	34%	35%
Impuesto a las ganancias determinado al aplicar a la ganancia contable la tasa vigente impositiva	(408.251.718)	151.095.418
- Gastos de representación	(9.541.205)	(1.873.160)
- Bienes personales	(1.960.783)	(791.658)
- Intereses no deducibles IG	(17.512.291)	(29.133.432)
- Diferencias permanentes diversas	(8.842.812)	(958.670)
- Multas	-	(41.338.792)
- Ajuste por inflación impositivo (Nota 4.m.)	(76.685.393)	(353.478.709)
Impuesto a las ganancias contable determinado	(522.794.202)	(276.479.003)
Efecto ajuste por inflación	30.652.248	(659.461.812)
Total cargo a rdos. por impuesto a las ganancias	(492.141.954)	(935.940.815)
Tasa efectiva	-41%	215%

15. ARRENDAMIENTOS

Arrendamientos operativos

Aquellos arrendamientos en que una porción significativa de los riesgos y beneficios del propietario son retenidos por el arrendador se clasifican como arrendamientos operativos.

Como arrendador

La Sociedad entrega en arrendamiento los locales que forman parte de su Propiedad de Inversión, en el marco de su operatoria habitual. Al 30 de junio de 2025 y 2024, los importes mínimos futuros a cobrar estimados antes de la pandemia que la Sociedad posee bajo contratos de arrendamiento operativo son los siguientes:

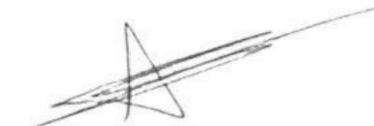
Vencimiento	30/06/2025	30/06/2024
Hasta 1 año	3.022.680.846	2.054.944.021
De 1 a 5 años	3.737.279.708	3.657.892.080
Más de 5 años	986.050.000	1.395.723.930
	7.746.010.554	7.108.560.031

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 03/09/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21


Pablo N. D' Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora


Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230


Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

15. ARRENDAMIENTOS (Continuación)

Arrendamientos operativos (Continuación)

Como arrendador (Continuación)

Adicionalmente, los ingresos fijos y variables devengados por arrendamiento de los locales que forman parte de su Propiedad de Inversión al 30 de junio de 2025 y 2024 son los siguientes:

Concepto	30/06/2025	30/06/2024
Alquiler fijo	1.190.817.542	1.057.713.635
Alquiler variable	5.813.991.529	5.164.131.279
	7.004.809.071	6.221.844.914

Arrendamientos financieros

Los arrendamientos de activos fijos cuando la Sociedad tiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de la propiedad se clasifican como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento al valor razonable del activo arrendado o al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, el menor de los dos. El activo adquirido en régimen de arrendamiento financiero se deprecia durante su vida útil o la duración del contrato, el menor de ambos.

Como arrendador

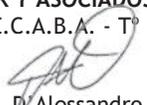
La Sociedad no posee contratos de arrendamiento financiero en los que actúe como arrendador.

16. PATRIMONIO NETO

Capital social

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el capital social de la Sociedad asciende a \$ 6.300.000 (acciones de valor nominal \$1 cada una), el cual se encuentra totalmente suscrito e integrado. Con fecha 5 de octubre de 2005 dicho capital ha sido inscripto en el Registro Público de Comercio bajo el número 11.848 del Libro 29 de Sociedades Anónimas Nacionales. El ajuste derivado de su reexpresión se expone en la cuenta ajuste del capital suscrito.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21


Pablo N. D. Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora


Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230


Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

16. PATRIMONIO NETO (Continuación)

La Sociedad no está sujeta a ningún requerimiento de capital fijado externamente. Asimismo, gestiona su capital para asegurar que la Sociedad y su subsidiaria estarán en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus Accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio. Cabe mencionar que la Asamblea General Ordinaria de fecha 29 de octubre de 2015 ha aprobado un aumento de capital por la suma de Cinco millones setecientos mil pesos (\$5.700.000), elevando así el capital de la Sociedad a la suma de Doce millones de pesos (\$12.000.000) y que se proceda a realizarlo con prima de emisión atento a la diferencia existente entre el valor nominal de las acciones y el valor real de las mismas.

Ajuste de Capital

Las cuentas componentes del capital social se reexpresaron reconociendo los efectos de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda hasta el 28 de febrero de 2003 y siguiendo el método de reexpresión establecido por la Resolución Técnica N° 6 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. A partir del 1° de marzo de 2003, y en cumplimiento del Decreto N° 664/03 del Poder Ejecutivo, la Sociedad suspendió la preparación de estados financieros en moneda homogénea.

La cuenta Capital Social se ha mantenido a su valor nominal y el ajuste derivado de la reexpresión mencionada anteriormente, se expone en la cuenta Ajuste de capital.

El Ajuste de Capital no es distribible en efectivo ni en bienes, sin perjuicio de su capitalización mediante la emisión de acciones liberales.

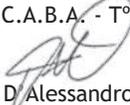
Reserva Legal

De acuerdo con las disposiciones de la Ley N° 19.550, la Sociedad debe efectuar una reserva legal no inferior al 5% del resultado positivo surgido de la sumatoria algebraica del resultado del ejercicio, los ajustes de ejercicios anteriores, las transferencias de otros resultados integrales a resultados acumulados y las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores, hasta alcanzar el 20% de la suma del Capital Social y el saldo de la cuenta Ajuste del Capital.

Reserva facultativa

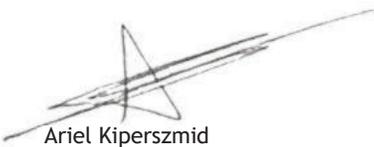
La establecen los órganos de decisión de la Sociedad y pueden ser aplicados a algo concreto, o bien, tener el carácter de una previsión general. La Asamblea del 2 de noviembre de 2018 decidió destinar el resultado del ejercicio a una reserva para fines de inversión y renovación de activos fijos. Mientras que la Asamblea del 4 de noviembre de 2020 decidió incrementar esta reserva con el excedente de los resultados no asignados con el objetivo de hacer frente a eventuales devaluaciones de la moneda local.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21


Pablo N. D. Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora


Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230


Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

16. PATRIMONIO NETO (Continuación)

Reserva facultativa (Continuación)

En la Asamblea del 4 de noviembre del 2021 se decidió absorber las pérdidas del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 con esta reserva. En la Asamblea del 20 de octubre del 2022 se decidió absorber las pérdidas del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 con esta reserva. En la Asamblea del 20 de octubre del 2023 se decidió absorber las pérdidas del ejercicio finalizado al 30 de junio de 2023 con esta reserva. En la Asamblea del 26 de octubre de 2024 se decidió absorber la pérdida del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 con esta reserva.

Reserva especial dispuesta por la RG 609 de la CNV

Con fecha 13 de septiembre de 2012 la Comisión Nacional de Valores (CNV) emitió la Resolución 609 que dispuso que la diferencia positiva resultante entre el saldo inicial de los resultados no asignados expuestos en los estados financieros del primer cierre de ejercicio de aplicación de las NIIF y el saldo final de los resultados no asignados al cierre del último ejercicio bajo vigencia de las normas contables anteriores, sea reasignada a una reserva especial.

Esta reserva no podrá desafectarse para realizar distribuciones en efectivo o en especie entre los Accionistas o propietarios de la Sociedad y solo podrá ser desafectada para su capitalización o para absorber eventuales saldos negativos del rubro “Resultados no Asignados”. La Asamblea de Accionistas que trate los presentes estados financieros deberá considerar resolver sobre la aplicación de lo dispuesto por la mencionada Resolución. El monto de la Reserva especial asciende a \$ 11.071.180.713.

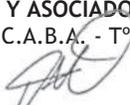
Resultados no Asignados

Comprende a las ganancias o pérdidas acumuladas sin asignación específica, que siendo positivas pueden ser distribuibles mediante decisión de la Asamblea de Accionistas, en tanto no estén sujetas a restricciones legales. Comprende el resultado de ejercicios anteriores que no fueron distribuidos, los importes transferidos de otros resultados integrales y los ajustes de ejercicios anteriores por aplicación de las normas contables.

Conforme los artículos 68 y 224 de la Ley de Sociedades Comerciales N° 19.550, los dividendos pueden ser aprobados y distribuidos sólo si resultan de ganancias realizadas y líquidas.

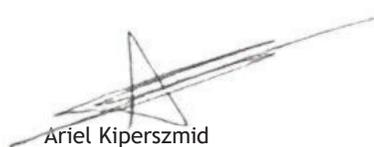
De acuerdo con la Ley N° 25.063, los dividendos que se distribuyan, en dinero o en especie, en exceso de las utilidades impositivas acumuladas al cierre del ejercicio inmediato anterior a la fecha de pago o distribución, estaban sujetos a una retención del 35% en concepto de impuesto a las ganancias, con carácter de pago único y definitivo. Ver Nota 27. con los porcentajes vigentes.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21


Pablo N. D'Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora


Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230


Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

16. PATRIMONIO NETO (Continuación)

Resultados no Asignados (Continuación)

Para la absorción del saldo negativo de la cuenta “Resultados no Asignados”, en su caso, al cierre del ejercicio a considerar por la Asamblea, deberá respetarse el siguiente orden de afectación de saldos:

- i. Ganancias reservadas (facultativas y legal, en ese orden);
- ii. Contribuciones de capital;
- iii. Primas de emisión;
- iv. Otros instrumentos de patrimonio (cuando ello fuera legal y societariamente factible);
- v. Ajuste de capital, y
- vi. Capital social.

17. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Como se mencionó anteriormente, la Sociedad gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus Accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

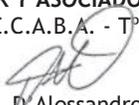
La administración de riesgos es realizada por medio de definición de estrategias, el establecimiento de sistemas de control y la determinación de límites de exposición. La Sociedad coordina las necesidades financieras propias, y monitorea y gestiona los riesgos financieros relacionados con sus operaciones.

La estructura de capital consiste en la relación de la deuda total (pasivo corriente más pasivo no corriente) con el patrimonio neto de la Sociedad. La misma no se encuentra sujeta a ningún requerimiento de capital externo.

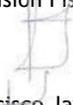
La relación de la deuda total con el patrimonio neto de la Sociedad al 30 de junio de 2025 y de 2024 es la siguiente:

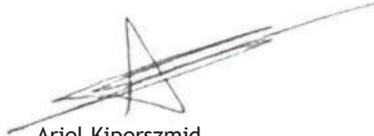
	30/06/2025	30/06/2024
Deuda total	12.153.029.847	12.832.213.945
Patrimonio neto	20.898.867.598	20.198.121.846
Endeudamiento	0,58	0,64

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21


Pablo N. D. Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora


Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230


Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

17. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (Continuación)

Concepto	30/6/2025			30/6/2024		
	Activos a costo amortizado	Activos a valor razonable con cambio en resultados	Pasivos a costo amortizado	Activos a costo amortizado	Activos a valor razonable con cambio en resultados	Pasivos a costo amortizado
Caja y bancos	28.934.840	-	-	381.239.238	-	-
Inversiones en activos financieros	-	2.808.940	-	-	3.558.296	-
Créditos por ventas	422.201.918	-	-	372.572.686	-	-
Cuentas por cobrar con partes relacionadas	3.173.200.520	-	-	1.730.257.420	-	-
Otros créditos (*)	24.785.709	-	-	11.190.132	-	-
Deudas Comerciales	-	-	92.122.685	-	-	34.169.823
Cuentas por pagar con partes relacionadas	-	-	245.456.203	-	-	103.686.745
Préstamos	-	-	538.732.605	-	-	568.468.638
Pasivo por arrendamiento	-	-	63.245.702	-	-	46.741.424
Otras Deudas (*)	-	-	197.781.170	-	-	172.818.319
Anticipos de clientes (*)	-	-	17.527.331	-	-	14.946.625
Totales	3.649.122.987	2.808.940	1.154.865.696	2.495.259.476	3.558.296	940.831.574

(*) No incluye partidas impositivas y no monetarias

Por otro lado, los riesgos a los que se encuentra expuesta la Sociedad son los siguientes:

a) Riesgo de crédito

Descripción

El riesgo de crédito hace referencia a la incertidumbre financiera, a distintos horizontes de tiempo, relacionada con el cumplimiento de las obligaciones suscriptas por contrapartes, al momento de ejercer derechos contractuales para recibir efectivo u otros activos financieros por parte de la Sociedad.

Explicación de las exposiciones al riesgo y la forma en que estas surgen

La exposición de la Sociedad al riesgo de crédito tiene directa relación con la capacidad individual de sus clientes (locatarios) de cumplir con sus compromisos contractuales, y que se ve reflejado en los créditos por alquileres a cobrar. Asimismo, también tiene riesgo de crédito por los compromisos de otorgar préstamos con su sociedad relacionada DIVEST (Nota 21).

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Pablo N. D. Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora

Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

17. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (Continuación)

a) Riesgo de crédito (Continuación)

La Sociedad cuenta con una política de crédito con el objeto de involucrarse únicamente con partes solventes y obtener suficientes garantías cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La exposición de crédito es controlada por los límites de la contraparte que son controlados y revisados periódicamente.

Como consecuencia de ello, históricamente la Sociedad no ha sufrido demoras sustanciales en los cobros por sus locales alquilados. En aquellos casos en que ha observado dificultades para el cobro de los alquileres, procedió a negociar la rescisión de los contratos de locación y/o renegociación de los plazos y condiciones de los contratos, a fin de evitar procedimientos judiciales.

Por lo expuesto, la Sociedad no suele incurrir en pérdidas significativas por riesgo de crédito, sin embargo, esta situación se vio seriamente afectada a partir de la pandemia por el COVID-19. La cuarentena impuesta a nivel nacional a través de decreto presidencial significó el cierre permanente del centro comercial, lo que llevó a la Sociedad a tomar la decisión de suspender de manera momentánea y mientras dure dicha situación los contratos vigentes, por lo cual los alquileres no fueron cobrados durante mediados de marzo 2020 a octubre 2020, y nuevamente desde mediados de abril 2021 a fines de mayo 2021. A partir del 31 de mayo de 2021 el Shopping reabrió sus puertas y volvió gradualmente casi a su funcionamiento de horario habitual, siempre con los controles de seguridad e higiene correspondientes. En el presente ejercicio la Sociedad ha comenzado a reestablecer, de a poco y gradualmente, el nivel de ventas y operaciones prepandemia.

b) Riesgo de liquidez

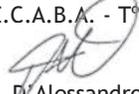
Descripción

El riesgo de liquidez consiste en que la Sociedad no pueda contar con fondos disponibles para pagar obligaciones a su vencimiento a un costo razonable.

Explicación de las exposiciones al riesgo y la forma en que estas surgen

La exposición al riesgo de liquidez se encuentra presente en las obligaciones con el público, bancos, acreedores y otras cuentas por pagar. Estas podrían surgir a partir de la incapacidad de la Sociedad de responder a aquellos requerimientos netos de efectivo que sustentan sus operaciones, tanto bajo condiciones normales como también excepcionales.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21


Pablo N. D' Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora


Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230


Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

17. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (Continuación)

b) Riesgo de liquidez (Continuación)

El Directorio es quien tiene la responsabilidad final por la gestión de la liquidez, habiendo establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de la misma de manera tal que pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo de la Sociedad.

La Sociedad maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

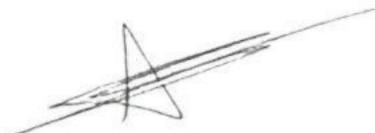
A continuación, se resume el perfil de los vencimientos de los activos y pasivos financieros de la Sociedad, basado en los montos contractuales a desembolsar:

	Activos Corrientes	Activos no Corrientes	Pasivos Corrientes	Pasivos no Corrientes
Sin plazo	-	1.032.681.421	-	10.010.215.385
A vencer				
hasta 3 meses	286.456.427	-	1.652.250.405	-
de 4 a 6 meses	79.648.250	-	74.067.945	-
de 7 a 9 meses	63.423.360	-	74.067.945	-
de 10 a 12 meses	236.199.815	-	78.867.945	-
más de 1 año	-	2.142.169.304	63.245.700	200.314.522
Totales	665.727.852	3.174.850.725	1.942.499.940	10.210.529.907

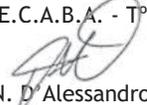
Adicionalmente, se expone la información referida al devengamiento de los intereses:

	Activos Corrientes	Activos no Corrientes	Pasivos Corrientes	Pasivos no Corrientes
Devengan interés (*)	-	-	205.166.666	-
No devengan interés	665.727.852	3.174.850.725	1.737.333.274	10.210.529.907
Totales	665.727.852	3.174.850.725	1.942.499.940	10.210.529.907

(*) Interés del 5% anual


Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21


Pablo N. D' Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora


Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

17. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (Continuación)

c) Riesgo de mercado

c.1) Riesgo de tipo de cambio

Descripción

Se refiere al riesgo de pérdida debido a movimientos adversos en el tipo de cambio siempre que la Sociedad mantenga un diferente nivel de activos (inversiones) en moneda extranjera respecto de sus pasivos (obligaciones).

Explicación de las exposiciones al riesgo y la forma en que estas surgen

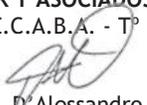
La Sociedad se encuentra expuesta al riesgo de variaciones del tipo de cambio sobre las ventas, compras y obligaciones que estén denominadas en otras monedas distintas de su moneda funcional. Con el objetivo de minimizar la exposición a las fluctuaciones en el tipo de cambio, la Sociedad trata de no realizar operaciones en moneda extranjera y son escasos los saldos en moneda extranjera que mantiene al cierre de los presentes estados financieros.

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

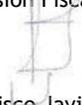
La siguiente tabla detalla la sensibilidad de la Sociedad a un incremento en el tipo de cambio de la moneda extranjera respecto del Peso. La tasa de sensibilidad representa la evaluación de la gerencia sobre el posible cambio razonable de los tipos de cambio. El análisis de sensibilidad incluye únicamente las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera y ajusta su conversión por la variación producida en el tipo de cambio desde el inicio al cierre de cada ejercicio económico. Para la proyección del ejercicio 2026/2025 se consignaron las partidas en moneda extranjera pendientes al 30 de junio de 2025 y se ajustaron por el dólar futuro a octubre de 2025 (el incremento del tipo de cambio es del 7%). Para el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2024 se ha utilizado el incremento real en el tipo de cambio, que asciende al 32%, comparando tipo de cambio junio 2024 versus tipo de cambio junio 2025. El resumen es el siguiente:

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21


Pablo N. D' Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora


Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230


Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

17. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (Continuación)

c.1) Riesgo de tipo de cambio (Continuación)

Rubro	30/06/2025	30/06/2024
<u>Activo</u>		
Moneda Ext.a TC Cierre	8.671.984	117.339.685
<u>Pasivo</u>		
Moneda Ext.a TC Cierre	538.732.605	593.898.868
Resultados	(38.434.969)	(110.042.199)

Las partidas denominadas en moneda extranjera (Dólares) se exponen en la Nota 23.
Ver además Nota 3. de los presentes Estados Financieros.

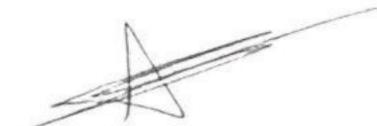
c.2) Riesgo de tasas de interés

Las variaciones en los tipos de interés pueden afectar al ingreso o gasto por intereses de los activos y pasivos financieros referenciados a un tipo de interés variable; asimismo, pueden modificar el valor razonable de activos y pasivos financieros.

Al 30 de junio de 2025 la Sociedad posee préstamos a tasa de interés fija.

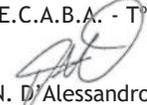
18. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La Sociedad realiza estimaciones e hipótesis en relación con el futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente:



Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Pablo N. D' Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora



Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

18. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES (Continuación)

Activos por impuesto diferido

Se reconocen activos por impuesto diferido para todas las diferencias deducibles de carácter temporal entre la base financiera y tributaria de activos y pasivos y para las pérdidas tributarias no utilizadas en la medida que sea probable que existirán ganancias imponibles contra las cuales se puedan usar las pérdidas y si existiesen suficientes diferencias temporales imponibles que puedan absorberlas. Se requiere el uso de juicios significativo de parte de la Administración para determinar el valor de los activos por impuestos diferidos que se pueden reconocer, en base a la probable oportunidad y nivel de ganancias imponibles proyectadas.

Previsiones para incobrables

La Administración realiza estimaciones de incobrabilidad en función de las pérdidas estimadas resultantes de la incapacidad de los clientes y otros deudores de poder cumplir con los compromisos asumidos.

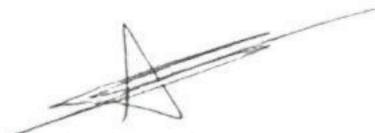
Las presentes estimaciones se basan, al momento de evaluar la adecuación de las provisiones, en la antigüedad de las cuentas por cobrar, la experiencia histórica respecto de las incobrabilidades, el análisis de solvencia de los deudores y los posibles cambios en las condiciones crediticias pactadas con los mismos.

Medición de Propiedad, Planta y Equipo

En relación a la medición de los elementos que componen este rubro, la Administración efectúa las siguientes estimaciones que inciden sobre la misma: a) la determinación de una base sistemática que refleje un patrón adecuado de consumo de los beneficios económicos asociados a las características de los activos (depreciación), b) la estimación de un valor final, en caso de corresponder, de los activos no sujetos a consumo (valor residual) y c) la estimación del valor recuperable a los efectos de comparar la medición primaria del activo y reducirla en caso de que la exceda (pérdida por desvalorización).

Previsiones

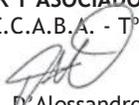
La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha de cierre, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.



Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Pablo N. D' Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora



Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

18. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES (Continuación)

Valor razonable de las Propiedades de Inversión

La Sociedad ha optado por utilizar el valor razonable como costo atribuido de las Propiedades de Inversión a la fecha de transición a NIIF (1° de julio de 2011). El valor razonable de la Propiedad de Inversión es el valor al que podría ser comprada o vendida en una transacción entre partes interesadas y debidamente informadas sobre la base de independencia mutua. Si está disponible un precio de cotización en un mercado activo, el valor razonable se calcula sobre la base de ese precio. Si no hay precio de mercado disponible, el valor razonable se estima sobre la base del precio establecido en transacciones recientes de los activos en cuestión o similares y, en su defecto, sobre la base de las técnicas de valuación.

En el caso de la Sociedad, el valor razonable de sus Propiedades de Inversión fue determinado por peritos independientes, a la fecha de transición a NIIF.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de transición a NIIF, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en próximos ejercicios, lo que impactaría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros. Ver información adicional en Nota 26.

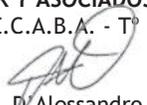
19. PROYECTO HOTEL NEUQUEN

Con fecha 11 de abril de 2014 la Sociedad ha adquirido a Shopping Neuquén S.A. (Sociedad subsidiaria de Inversiones y Representaciones S.A. (IRSA)), una fracción de terreno adyacente al emprendimiento comercial y residencial que la Sociedad vendedora está construyendo en el Departamento de Confluencia, Provincia de Neuquén.

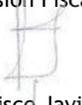
La inversión realizada asciende a USD 1.750.000 y comprende la adquisición del lote por USD 82.501, el derecho de ingreso al emprendimiento citado por USD 1.567.499 y el reintegro de obras realizadas por la vendedora por USD 100.000.

Con fecha 28 de junio de 2019 se firmó un acuerdo complementario en el cual Shopping Neuquén S.A. y la Sociedad dejan constancia de que no se ha procedido en tiempo y forma a cumplir con la totalidad de las obligaciones constructivas del Hotel asumidas originalmente.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21


Pablo N. D. Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora


Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230


Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

19. PROYECTO HOTEL NEUQUEN (Continuación)

Ante dicho incumplimiento, las partes acordaron que la Sociedad debía afrontar el pago de una multa a Shopping Neuquén S.A. por un total de U\$S1.000.000 la cual sería abonada de la siguiente forma: a) 12 cuotas mensuales, iguales y consecutivas de U\$S50.000, b) una cuota de U\$S75.000 y c) una última cuota (la cuota catorce) de U\$S325.000. Con carácter excepcional, se otorgaría a la Sociedad una bonificación única y extraordinaria de U\$S325.000, aplicable sobre el valor de la cuota 14, siempre que se haya verificado el efectivo pago de la totalidad de las cuotas con vencimiento anterior, en tiempo y forma.

En los meses de julio y agosto de 2020 la Sociedad ha cancelado la totalidad de las cuotas, obteniendo de esta manera la bonificación de cuota número 14 (última), por U\$S325.000.

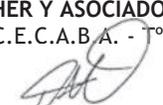
Considerando lo anterior, la Sociedad quedó totalmente liberada del cumplimiento de las obligaciones constructivas a su cargo, en los plazos acordados, únicamente con Shopping Neuquén S.A., quien no tendrá nada más que reclamar. Sin perjuicio de lo expuesto, la Sociedad queda obligada frente a la Municipalidad de Neuquén de manera independiente, ya que continúan vigentes todas las obligaciones que puedan corresponder a la Sociedad en base al convenio de fecha 13 de diciembre de 2006.

En dicho convenio, se establece que, si los terceros no comienzan o no terminan las obra en la respectiva parcela en los plazos allí establecidos, el Municipio tendrá derecho a dejar sin efecto la transferencia dominal de la respectiva parcela de manera que la misma vuelva al dominio municipal, con pérdidas de las mejoras introducidas, precio abonado y los gastos efectuados, sin derecho a indemnización ni reclamo alguno.

A la fecha de los presentes estados financieros se encuentran vencidos los plazos establecidos en el convenio.

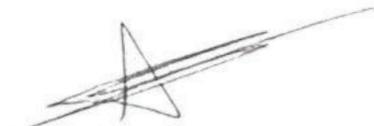
Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21


Pablo N. D'Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora


Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230


Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

20. PROYECTOS ALUEN

a) Colegio y Centro Comercial Aluen

Con fecha 24 de mayo de 2018, se celebró un contrato de compraventa entre Continental Urbana S.A.I. y el presidente del Directorio de la misma, en el cual la Sociedad ha acordado la compra de tres lotes de terreno de una superficie total de 14.913 m², situados en el Partido de Ezeiza, con frente a la denominada autopista Ezeiza - Cañuelas en el emprendimiento “Proyecto Aluen” situado en el Km 40,5 de la colectora norte de la autopista mencionada. A la fecha de los presentes estados financieros, se encuentra pendiente de celebrar la escritura de los mencionados terrenos a favor de la Sociedad.

El precio de la operación se pactó en USD 2.850.000, habiéndose acompañado dos tasaciones que acreditan la conformidad del precio con las condiciones del mercado y el valor de los bienes vendidos. La parcela adquirida se destinará a la construcción de un centro comercial y a un complejo educativo, que podrá albergar, cuanto menos, dos establecimientos educativos.

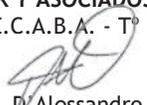
Al cierre del ejercicio 2020 se firmó una carta oferta con el objetivo de transferir 600 mts cuadrados correspondientes al predio de Aluen. Por dicha operatoria se cobró un total de \$4.800.000. Dado que a la fecha de los presentes estados contables no se produjo la posesión, el mismo se encuentra expuesto en Otras deudas, anticipo terreno Aluen (ver Nota 7.9.).

b) Proyecto viviendas Aluen

Con fecha 13 de mayo de 2022 y tal como se plasmó en el acta de Directorio de dicha fecha la Sociedad ha celebrado un acuerdo asociativo con la Sociedad relacionada “DYPEZ DESARROLLOS Y PROYECTOS DE EZEIZA S.A.” para una participación de la Sociedad en el Proyecto a llevarse a cabo en el inmueble de propiedad de DYPEZ ubicado en Tristán Suárez, Partido de Ezeiza, Provincia de Buenos Aires. La Sociedad realizará aportes en el Proyecto de acuerdo a las necesidades de su desarrollo, en forma escalonada y conforme a los requerimientos que se le efectúen hasta un importe máximo de \$200.000.000. Corresponderán a la Sociedad el 5% de las utilidades que obtenga Dypez por el desarrollo y comercialización del emprendimiento.

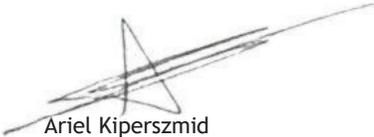
Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21


Pablo N. D. Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora


Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230


Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

20. PROYECTOS ALUEN (Continuación)

b) Proyecto viviendas Aluen (Continuación)

Como garantía Dypez le daría preferencia a la Sociedad en el cobro de ingresos provenientes de las ventas de unidades o superficies del proyecto, hasta un monto equivalente en valores actualizados a la inversión comprometida.

Este acuerdo entre DYPEZ DESARROLLOS Y PROYECTOS DE EZEIZA S.A. y la Sociedad se disolvió, y DYPEZ devolvió a la Sociedad los fondos invertidos hasta el momento, con fecha 27 de junio de 2023.

Este contrato inicial, es reemplazado por una nueva Carta Oferta Irrevocable, de fecha 30 de abril de 2024, para adecuar las prestaciones acordadas en el contrato celebrado con fecha 13 de mayo de 2022 y ofrecerles tomar a cargo de CONTINENTAL URBANA S.A.I. la provisión de mano de obra, materiales, herramientas y equipo necesario para la obra de: Acceso, movimientos de suelo, Pavimentación, Servicios de Hidráulica, infraestructuras eléctricas y otras, en el Proyecto Aluen Barrio Cerrado ubicado en el KM 40 de la Autopista Ezeiza-Cañuelas en el partido de Ezeiza, Provincia de Buenos Aires.

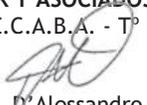
Este nuevo compromiso, pasa a ser por \$1.600.000.000, quedando subsumido dentro de esta nueva Carta Oferta, el contrato original firmado en mayo del 2022, antes mencionado. Este valor, mediante adenda del 1 de octubre de 2024, se define ajustarlo por C.A.C., ascendiendo al monto de \$2.278.989.519 al 30 de junio de 2025.

Como contraprestación a los pagos realizados y a los servicios prestados, una vez finalizada la obra que Continental urbana SAI se compromete a realizar, DYPEZ DESARROLLOS Y PROYECTOS EZEIZA S.A., va a entregar a CONTINENTAL URBANA S.A.I., 28 lotes por el valor de \$2.481.934.910.

A la fecha de cierre de los presentes estados financieros, se reconoció contablemente ingresos obtenidos y costos incurridos, en base al grado de avance de la obra, que al 30 de junio del 2025, es de un 91,56%.

Adicionalmente, al 30 de junio de 2025, la Sociedad reconoció contablemente un ingreso por avance de obra de \$1.947.047.258, correspondiente al grado de ejecución alcanzado en el proyecto, que a dicha fecha representa un 91,56% del total comprometido. Por su parte, los costos incurridos en la ejecución de la obra ascienden a \$1.590.160.005.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21


Pablo N. D' Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora


Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230


Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

21. PROYECTO DIVEST

Con fecha 10 de mayo de 2022 y tal como se plasmó en el acta de Directorio de fecha 9 de mayo de 2022 la Sociedad se asoció con su Sociedad relacionada Divest S.A. (Divest) para participar en forma conjunta en un proyecto que esta última desarrollará en el Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires, que consiste en desarrollar y construir un edificio de espacios colaborativos y/o Co-working para empresas nacientes y emprendedores en el área tecnológica.

La Sociedad se compromete a aportar hasta \$185.000.000 para la realización del mismo, que podrá integrar de acuerdo a las distintas necesidades. Divest será la administradora mientras que la Sociedad se obliga a mantener los fondos hasta la finalización constructiva del proyecto. La obra comenzará cuando se obtengan las autorizaciones municipales y administrativas necesarias para la realización, estimándose en 3 años el plazo de obra desde su inicio. Corresponderán a la Sociedad el 5% de las utilidades que obtenga Divest por el desarrollo y comercialización del emprendimiento. Como garantía Divest le dará preferencia a la Sociedad en el cobro de ingresos provenientes de las ventas de unidades o superficies del proyecto, hasta un monto equivalente en valores actualizados a la inversión comprometida.

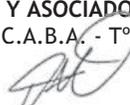
Durante el trimestre finalizado el 30 de septiembre de 2022 se acordó ampliar la participación de los aportes por la suma de \$200.000.000. Con fecha 1 de junio de 2023 la Sociedad ha convenido ampliar nuevamente su participación hasta la suma de \$500.000.000. Al cierre al 30 de junio 2025, la participación asciende a \$480.026.885.

22. ACUERDO CON URBANA CENTROS COMERCIALES S.A.

Con fecha 29 de octubre de 2020 se celebró un contrato de garantía recíproca entre Urbana Centros Comerciales S.A. (en adelante “UCC”) y Garantizar S.G.R. por medio del cual se otorgó a UCC dos préstamos: uno por el Banco de la Nación Argentina por \$37.500.000 y el restante por el Banco de Galicia y Buenos Aires por \$2.500.000., convirtiéndose la Sociedad en garante como fiador solidario de las obligaciones contraídas por UCC. A la fecha de presentación de los estados financieros, UCC ha cancelado los créditos mencionados y Continental Urbana SAI ha realizado con fecha 11/01/2024 la cancelación de la hipoteca.

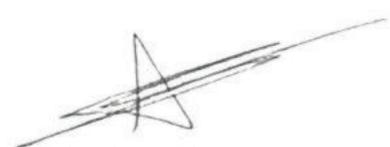
Con fecha 6 de agosto de 2021 en reunión de Directorio se aprobó un acuerdo realizado con la Sociedad relacionada Urbana Centros Comerciales S.A. (UCC) a través del cual la Sociedad se presenta como aval garantizando la deuda a contraer por UCC con Garantizar S.G.R., para la obtención de un préstamo bancario de \$ 5.000.000, con el fin de realizar remodelaciones en el Centro Comercial de San Justo.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21


Pablo N. D. Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora


Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230


Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

22. ACUERDO CON URBANA CENTROS COMERCIALES S.A. (Continuación)

Dicho acuerdo fue efectivamente firmado con fecha 25 de agosto de 2021. A la fecha de los presentes estados financieros, la deuda de Urbana Centros Comerciales S.A. se encuentra totalmente cancelada.

23. ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

Los valores contables de los activos y pasivos en moneda extranjera son los siguientes:

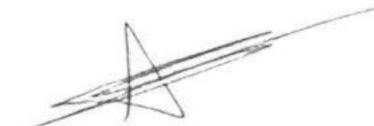
Concepto	30/06/2025			30/06/2024		
	Moneda extranjera		Tipo de cambio al cierre	Monto en moneda argentina	Monto en moneda extranjera	Monto en moneda argentina
	Clase	Monto				
ACTIVO						
<u>Activo corriente</u>						
<i>Caja y Bancos (Nota 7.1.)</i>						
Caja	USD	710	1.196	849.722	85.930	108.901.344
Caja	Euro	1.900	1.407	2.672.570	1.900	2.577.924
Bancos	USD	4.306	1.196	5.149.692	4.624	5.860.417
Total del activo corriente				8.671.984		117.339.685
TOTAL DEL ACTIVO				8.671.984		117.339.685
PASIVO						
<u>Pasivo corriente</u>						
<i>Préstamos (Nota 7.6.)</i>						
Con personas físicas	USD	447.081	1.205	538.732.605	447.081	568.468.638
Total del pasivo corriente				538.732.605		568.468.638
<u>Pasivo no corriente</u>						
<i>Otras deudas (Nota 7.9.)</i>						
Depósitos en garantía	USD	20.000	1.205	24.100.000	20.000	25.430.230
Total del pasivo no corriente				24.100.000		25.430.230
TOTAL DEL PASIVO				562.832.605		593.898.868

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21


Pablo N. D' Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora


Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230


Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

24. RESOLUCION GENERAL 622/629 - CNV

De acuerdo a lo estipulado en el artículo 1°, Capítulo III, Título IV de la Resolución General N° 622 de la CNV, a continuación, se detallan las notas a los estados financieros que exponen la información solicitada por la Resolución en formato de Anexos.

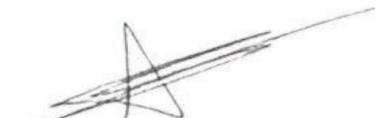
Anexo	Nota
Anexo A - Bienes de Uso	Nota 9 - Propiedad de inversión Nota 10 - Propiedad, planta y equipo
Anexo D - Otras inversiones	Nota 8 - Inversiones en activos financieros
Anexo E - Previsiones	Nota 11 - Previsiones
Anexo H - Gastos: Información requerida por el Art. 64, I, Inc. B) de la Ley. 19.550	Nota 12 - Gastos por naturaleza
Anexo G - Activos y pasivos en moneda extranjera	Nota 23 - Activos y pasivos en moneda extranjera

En cumplimiento de la Resolución General de la Comisión Nacional de Valores (CNV), informamos que los libros de comercio, los libros societarios y los libros contables se encuentran en nuestro domicilio legal, es decir, en Cerrito N° 866 - 6° piso. Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Asimismo, informamos que la documentación que, por cuestiones legales, debe ser resguardada por un tiempo determinado se encuentra en depósitos propios de la Sociedad.

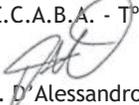
25. REFORMA TRIBUTARIA

Con fecha 29 de diciembre de 2017 se publicó en el boletín oficial la Ley N° 27.430 que estableció la denominada “Reforma Tributaria”. La nueva Ley estableció modificaciones al Impuesto a las Ganancias, Impuesto al Valor Agregado, contribuciones patronales y revalúo impositivo entre otros temas. En relación al impuesto a las ganancias para las Sociedades, la Ley introdujo modificaciones en la tasa del Impuesto, previendo su reducción del 35% al 30% para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2018 y hasta el 31 de diciembre de 2019 y al 25% a partir del año 2020, inclusive.



Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Pablo N. D' Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora



Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

25. REFORMA TRIBUTARIA (Continuación)

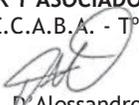
Con fecha 23 de diciembre de 2019, se publicó en el Boletín Oficial la Ley 27.541 “Solidaridad Social y Reactivación Productiva en el marco de la Emergencia Pública” que dispuso, entre otras cuestiones, que:

- se declara la emergencia pública en materia económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, energética, sanitaria y social; y se delega en el Poder Ejecutivo Nacional, las facultades comprendidas en la ley en los términos del artículo 76 de la Constitución Nacional, hasta el 31 de diciembre de 2020.
- la reducción de la tasa al 25% dispuesto por la Ley 27.430 se suspende hasta los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021 inclusive.
- el ajuste por inflación impositivo positivo o negativo, según sea el caso, correspondiente al segundo y tercer ejercicio iniciados a partir del 1 de enero de 2019, deberá imputarse un sexto en ese período fiscal y los cinco sextos restantes, en partes iguales, en los cinco períodos fiscales inmediatos siguientes.
- la unificación de la alícuota de cargas sociales a la tasa única del 19,50% se suspende, manteniéndose las alícuotas actualmente vigentes.
- cuando se lleven a cabo extracciones en efectivo de las cuentas corrientes bancarias, bajo cualquier forma, el débito estará alcanzado por el impuesto a la alícuota del 1,2%.
- se establece, por el término de cinco períodos fiscales, un impuesto que aplicará sobre determinadas operaciones cambiarias (por ejemplo, la compra de divisas para atesoramiento o sin un destino específico vinculado al pago de obligaciones en el mercado de cambios). La alícuota del impuesto es del 30%.

Con fecha 2 de junio de 2021, mediante la ley 27.630, uno de los principales cambios realizados en el impuesto a las ganancias fue una nueva estructura de alícuotas escalonadas con tres segmentos en relación con el nivel de ganancia neta imponible acumulada.

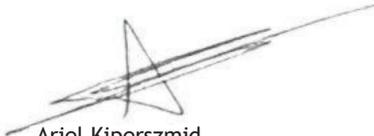
Otra modificación incorporada por la ley se refiere a los dividendos derivados de las utilidades generadas en los ejercicios que comiencen a partir del 1° de enero de 2021 que sean pagados a personas físicas argentinas o a residentes del exterior, que estarán sujetos a un impuesto del 7%.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21


Pablo N. D' Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora


Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230


Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

26. PERDIDA POR DETERIORO DEL VALOR (PREVISIÓN DESVALORIZACIÓN PROPIEDAD DE INVERSIÓN)

Al 30 de junio 2021 la Sociedad, debido a la existencia de pérdida operativa y bajos márgenes como consecuencia de los cierres y restricciones que debió acatar el Centro Comercial a partir de las medidas tomadas por el agravamiento de la pandemia por COVID-19, decidió llevar a cabo una prueba de deterioro del valor de las Propiedades de Inversión a través del análisis de la determinación del valor recuperable al cierre.

Siendo el primero realizado, para el cierre anual de junio 2021.

Al 30 de junio de 2023, la gerencia de la Sociedad realizó nuevamente la prueba de deterioro del valor de las propiedades de inversión, llevando el saldo de la previsión por desvalorización a la suma de \$3.544.740.182 (Nota 9.).

Al 30 de junio de 2024, la gerencia de la Sociedad realizó nuevamente la prueba de deterioro del valor de las propiedades de inversión, llevando el saldo de la previsión por desvalorización a la suma de \$3.861.125.925 (Nota 9.).

Al 30 de junio de 2025, la gerencia de la Sociedad realizó nuevamente la prueba de deterioro del valor de las propiedades de inversión, llevando el saldo de la previsión por desvalorización a la suma de \$4.502.982.886 (Nota 9.).

27. CONTEXTO ECONÓMICO Y FINANCIERO ACTUAL EN EL QUE DESARROLLA LAS ACTIVIDADES LA SOCIEDAD

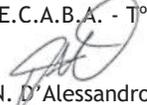
La Sociedad opera en un contexto económico complejo, y sus operaciones y resultados pueden ser influidos por las condiciones macroeconómicas, políticas y regulatorias de la Argentina.

Durante los últimos años se ha observado un proceso de caída de la actividad económica en el marco un nivel de inflación decreciente y una fuerte apreciación de la moneda local, en un contexto de apertura a las importaciones, lo cual ha impactado en las cifras de los presentes estados financieros.



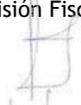
Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Pablo N. D' Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora



Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

27. CONTEXTO ECONÓMICO Y FINANCIERO ACTUAL EN EL QUE DESARROLLA LAS ACTIVIDADES LA SOCIEDAD (Continuación)

En este contexto, a partir de septiembre de 2019, el Banco Central de la República Argentina (“BCRA”) reestableció diversas restricciones cambiarias estableciendo requisitos para obtener la conformidad previa para la realización de ciertas operaciones vinculadas : (i) el pago de importaciones y otras compras de bienes en el exterior, (ii) la compra de moneda extranjera por parte de residentes con aplicación específica, (iii) el pago de utilidades y dividendos, (iv) el pago de capital e intereses de endeudamientos financieros con el exterior.

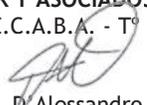
El 20 de diciembre de 2023, el nuevo Gobierno Nacional emitió el Decreto de Necesidad y Urgencia (“DNU”) 70/2023 denominado “Bases para la reconstrucción de la economía argentina”, donde se establecen distintas acciones de desregulación económica a partir de la modificación y derogación de determinadas leyes y declarando la emergencia pública en materia económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, sanitaria y social hasta el 31 de diciembre de 2025.

El Congreso de la Nación sancionó el 28 de junio de 2024 la “Ley Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos” y el paquete fiscal que incluye un régimen de exteriorización de activos, planes de regularización de deudas con el Estado Nacional como así también modificaciones importantes relacionadas con el Impuesto a las Ganancias e Impuesto sobre los Bienes Personales. Adicionalmente, la mencionada ley contempla el Régimen de Incentivo a las Grandes Inversiones (“RIGI”) y un régimen de modernización laboral, entre otras cuestiones de interés.

Asimismo, el Directorio del BCRA ha tomado medidas con el propósito de clarificar y simplificar la política monetaria como así también comenzar a eliminar ciertas restricciones sobre el mercado de cambios y las operaciones relacionadas con el mismo. Por otra parte, la Secretaría de Comercio ha derogado un gran número de resoluciones y disposiciones para avanzar hacia un comercio interior más simple, menos burocrático y más transparente.

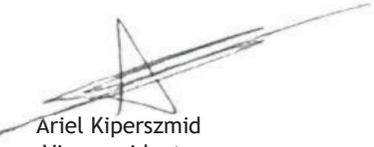
Entre las medidas adoptadas, se encuentra la creación del Bono para la Recuperación de la Argentina Libre (“BOPREAL”) en dólares que pudieron suscribirlo importadores de bienes y servicios por hasta las importaciones pendientes de pago oficializadas hasta el 12 de diciembre de 2023. La moneda de suscripción es el peso y se toma al tipo de cambio de referencia publicado por el BCRA. El pago se realiza en dólares estadounidenses con la posibilidad de amortización íntegra al vencimiento o con esquema de amortizaciones parciales, según la serie del título emitido.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21


Pablo N. D. Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora


Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230


Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

27. CONTEXTO ECONÓMICO Y FINANCIERO ACTUAL EN EL QUE DESARROLLA LAS ACTIVIDADES LA SOCIEDAD (Continuación)

Además, el 26 de diciembre de 2023, se estableció el "Sistema Estadístico de Importaciones (SEDI)" en sustitución del "Sistema de Importaciones de la República Argentina (SIRA)". Este nuevo sistema, que no requiere aprobación previa, tiene como objetivo mejorar la transparencia en el proceso de aprobación de importaciones. Sin embargo, hasta la fecha de emisión de los presentes estados contables, las dificultades para importar y realizar los pagos subsiguientes aún no han sido completamente superadas.

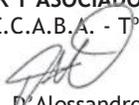
En cuanto a las exportaciones, en el marco del "Programa de Incremento Exportador", se estableció que el 80% del monto a liquidar debe realizarse a través del mercado de cambios, mientras que el 20% restante se obtendrá en títulos públicos, que posteriormente deberán ser liquidados, conocido como "Dólar blend".

En diciembre de 2024 fue derogado el impuesto "Para una Argentina Inclusiva y Solidaria (PAIS)", que había sido establecido 5 años antes.

Con fecha 14 de abril de 2025, el BCRA emitió la Comunicación "A" 8226, mediante la cual se introdujeron nuevas condiciones de acceso al Mercado Libre de Cambios ("MLC"), vigentes a partir de dicha fecha, en el marco de la Fase 3 del programa económico iniciado el 10 de diciembre de 2023. Las medidas que afectan a personas jurídicas incluyen:

- (i) Se elimina, por única vez, el historial de operaciones con títulos valores hasta el 11 de abril de 2025. Esto implica que todas las empresas podrán operar nuevamente en el MLC a partir del 14/04, sin necesidad de esperar 90 días.
- (ii) la autorización para el pago de dividendos a no residentes correspondientes a utilidades de ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2025;
- (iii) la flexibilización de plazos para pagos de importaciones, permitiendo el acceso inmediato al MLC para importaciones oficializadas a partir del 14 de abril de 2025, mientras que las anteriores mantienen un plazo de 30 días;
- (iv) la posibilidad de realizar pagos anticipados o a la vista para MiPyMEs y bienes de capital no suntuarios, con ciertos topes sobre el valor FOB;

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21


Pablo N. D' Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora


Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230


Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

27. CONTEXTO ECONÓMICO Y FINANCIERO ACTUAL EN EL QUE DESARROLLA LAS ACTIVIDADES LA SOCIEDAD (Continuación)

(v) para servicios contratados a partir del 14 de abril de 2025, la posibilidad de pago desde la fecha de prestación para terceros no vinculados, desde el arribo de mercadería para fletes de importación, y la reducción del plazo de espera de 180 a 90 días para pagos entre empresas vinculadas;

(vi) la derogación del Programa de Incremento Exportador (“dólar blend”); y

(vii) la implementación de una banda móvil para la cotización del dólar en el MLC, entre \$1.000 y \$1.400, con un ajuste mensual del 1%;

A su vez, el BCRA anunció que se encuentra trabajando en el diseño de una nueva serie de Bonos para la Reconstrucción de una Argentina Libre (BOPREAL) para cancelar deudas o dividendos previos a 2025 y deudas comerciales anteriores al 12 de diciembre de 2023.

El índice de precios al consumidor a nivel nacional publicado por el INDEC muestra un crecimiento acumulado para el 30 de junio de 2024 del 272% y para el 30 de junio de 2025 de un 39%, mientras que la variación de la cotización del peso argentino respecto al dólar estadounidense fue un incremento del 255% y 32% para ambos ejercicios, respectivamente.

Este contexto de adversidad e incertidumbre continúa a la fecha de emisión de los presentes estados financieros, y es una de las causantes principales de la compleja situación económica y financiera de la Sociedad descrita en la nota 1.b). La Dirección y la Gerencia de la Sociedad se encuentran activamente en la búsqueda de alternativas para revertir la situación y poder retomar la actividad de sus plantas industriales. En particular, se continúa la búsqueda activa de un socio estratégico o un inversor que aporte fondos en línea con lo expuesto en la nota 1.b) a los presentes estados financieros. En consecuencia, los presentes estados financieros de la Sociedad deben ser leídos a la luz de estas circunstancias y asumen que el proceso anteriormente mencionado tendrá una conclusión exitosa y que la Sociedad retomará sus actividades productivas en un tiempo prudencial.

28. HECHOS POSTERIORES

No se han producido con posterioridad al 30 de junio de 2025 y hasta la fecha de emisión de los presentes estados financieros hechos o circunstancias que afecten a los mismos.



Ariel Kiperszmid
Vicepresidente

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Pablo N. D' Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 03/09/2025
Por Comisión Fiscalizadora



Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

INFORME DE LA COMISION FISCALIZADORA

A los Señores Accionistas de
CONTINENTAL URBANA S.A.I.
PRESENTE

Esta Comisión Fiscalizadora tiene el agrado de informar a Uds., dando cumplimiento a disposiciones estatutarias y legales vigentes y conforme lo prescrito por la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, que ha examinado los estados financieros de **CONTINENTAL URBANA SAI** detallados en el apartado 1 siguiente. Los documentos citados son responsabilidad del Directorio de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es informar sobre dichos documentos basados en el trabajo que se menciona en el apartado 2.

1. INTRODUCCION

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de CONTINENTAL URBANA S.A.I. que comprenden el Estado de Situación Financiera al 30 de junio de 2025, Estado de Resultados Integrales por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, el Estado de Cambios en el Patrimonio correspondiente al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, y el Estado de Flujo de Efectivo correspondiente al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, así como la Información complementaria correspondiente al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, contenida en Notas 1. a 28.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2024, son parte integrante de los estados financieros mencionados precedentemente, y se las presenta de con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación a las cifras y con la información del ejercicio económico actual.

2. RESPONSABILIDAD DE LA DIRECCION

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros de la Sociedad de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.) como normas contables profesionales, tal como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por su sigla en inglés), e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores a su normativa, y por lo tanto es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos. Asimismo, el Directorio de la Sociedad es responsable del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrecciones significativas.

3. RESPONSABILIDAD DE LA COMISION FISCALIZADORA

Nuestra revisión ha sido realizada de acuerdo con normas de sindicatura vigentes incluidas en la Resolución Técnica N° 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas aprobada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Dichas normas requieren que la revisión de los Estados Financieros se efectúe de acuerdo con las normas de auditoría vigentes, razón por la cual nuestra tarea se circunscribió a evaluar la razonabilidad de la información contable significativa y su congruencia con la información obtenida en el ejercicio del control de legalidad de los actos societarios decididos por los órganos de la Sociedad e informados en las reuniones de Directorio y Asambleas.

3. RESPONSABILIDAD DE LA COMISION FISCALIZADORA (CONTINUACIÓN)

Para realizar nuestra tarea profesional sobre la información detallada en 1, hemos revisado el trabajo efectuado por la firma Becher y Asociados S.R.L., de acuerdo con las normas de auditoría vigentes. Dicha revisión incluyó la verificación de la planificación del trabajo y de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados por dicha firma.

Dado que no es responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora efectuar un control de gestión, la revisión no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son de responsabilidad exclusivas del Directorio. Asimismo, en relación con la Memoria del Directorio correspondiente al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, hemos verificado que contenga la información requerida por el artículo 66 de la Ley General de Sociedades Comerciales, los artículos 59 y 60 de la Ley 26.831 y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerden con los registros contables de la Sociedad y otra documentación pertinente.

4. DICTAMEN

En nuestra opinión los Estados Financieros mencionados en el apartado 1. de **CONTINENTAL URBANA S.A.I.** correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 están presentados razonablemente, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

En relación con la Memoria del Directorio y la Reseña informativa requerida por las normas de la Comisión Nacional de Valores, por el ejercicio económico terminado el 30 de junio de 2024, no tenemos observaciones que formular en materia de nuestra competencia, siendo las afirmaciones sobre hechos futuros responsabilidad exclusiva de la Dirección.

5. PÁRRAFO DE ÉNFASIS

Sin modificar nuestra opinión sobre los estados financieros, llamamos la atención respecto de las eventuales consecuencias que pudieran surgir de las situaciones de incertidumbre relevadas en la Nota 19. a los estados financieros con relación al proyecto Hotel Ciudad de Neuquén.

6. INFORMACION ADICIONAL

A efectos de dar cumplimiento a disposiciones legales vigentes informamos que:

- a) Los estados financieros mencionados en el apartado 1. se encuentran asentados en el Libro de Inventarios y Balances rubricado bajo el número 17068-18 con fecha 10 de abril de 2018 habiendo sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas pertinentes de la Ley de Sociedades Comerciales y de la Comisión Nacional de Valores. Dichos estados financieros surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las normas legales vigentes y de acuerdo a las condiciones de seguridad e integridad en base a las cuales fueron autorizadas por la Comisión Nacional de Valores.
- b) Como parte de nuestra labor profesional, hemos revisado la información contenida en los puntos 2 y 4 de la Reseña Informativa correspondiente al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, sobre la cual, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones para formular.
- c) En relación a la Memoria del Directorio, no tenemos observaciones que formular en materia de nuestra competencia, siendo las afirmaciones sobre hechos futuros responsabilidad exclusiva del Directorio.

6. INFORMACION ADICIONAL (CONTINUACION)

- d) En cumplimiento de lo establecido por la Resolución General N° 797/2019 de la Comisión Nacional de Valores, informamos que el Anexo a la memoria del Directorio contiene la información requerida por dicha resolución.
- e) Al 30 de junio de 2025 las deudas devengadas a favor del Régimen Nacional de la Seguridad Social, que surgen de las liquidaciones practicadas por la Sociedad y de sus registros contables, ascienden a \$48.615.565, no son exigibles a dicha fecha.

Como consecuencia del examen realizado, surge que las cifras incluidas en los estados contables mencionados en apartado 1, concuerdan con los registros contables y demás documentación comprobatoria.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 3 de septiembre de 2025



Por Comisión Fiscalizadora
Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público - (U.B.)

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 04 de septiembre de 2025

Legalizamos de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2, Inc. D y J) y 20488 (Art. 21, Inc. I) la actuación profesional con los datos que a continuación se detallan:

Fecha de intervención: 03/09/2025
Referida a: E.E.C.C. - Ejercicio Regular/ Irregular - Individual
Perteneiente a: CONTINENTAL URBANA S.A.
CUIT: 30-70913035-4
Fecha de Cierre: 30/06/2025
Monto total del Activo: \$33.051.897.445,00
Intervenida por: Dr. PABLO NORBERTO D'ALESSANDRO

Sobre la misma se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. D. 34/24, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la actuación profesional.

Datos del Matriculado
Dr. PABLO NORBERTO D'ALESSANDRO
Contador Público (Universidad Argentina de la Empresa)
CPCECABA T° 340 F° 100

Firma en carácter de socio
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
T° 1 F° 21
SOCIO



Esta actuación profesional ha sido aprobada por el profesional interviniente a través del Servicio de Legalizaciones Web, y la misma reúne los controles de matrícula vigente, incumbencias y control formal de acuerdo al Reglamento de Legalizaciones de Actuaciones Profesionales (Res. C.D. 34/24).

Se puede constatar la validez del documento ingresando a <https://legalizaciones.consejo.org.ar/validar> y declarando el código indicado en el recuadro de la derecha o escaneando el QR.

LEGALIZACIÓN N°
752995

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN
drvwmcqn

